

第4回 津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会

日 時 令和5年3月20日（月）

午後1時30分から

場 所 津市センターパレスホール

事 項 書

1 開 会

2 委員長あいさつ

3 報 告

- ・第3回策定委員会以降の取組経過について

4 議 題

- (1) 津市大門・丸之内地区 未来ビジョン（案）について

5 その他連絡事項

津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会委員名簿

(組織名50音順)

任期:令和4年5月26日～令和5年3月31日

NO.	組織名等	役職等	氏 名
1	株式会社まちづくり津夢時風 津商工会議所	代表取締役社長 顧問・常議員	ツジ マサトシ 辻 正敏
2	敬和地区自治会連合会	会長	オカダ マサユキ 岡田 正幸
3	養正地区自治会連合会	副会長	ワカハラ サトル 若原 暁
4	公益社団法人津青年会議所	副理事長	カワグチ トシフミ 川口 敏史
5	津市大門大通り商店街振興組合	理事長	ミヤケ キミコ 三宅 公子
6	津市大門商店街商業協同組合	代表理事	ナカムラ レイヨ 中村 麗代
7	丸之内商店街振興組合	理事長	ジケ ミツヒロ 寺家 光弘
8	岡三証券株式会社	津支店 理事・支店長	オザキ ススム 尾崎 晋
9	株式会社NTTファシリティーズ	東海支店長	キシタ マナブ 木下 学
10	株式会社津センターパレス	代表取締役専務	フジマキ カズヒロ 藤牧 和弘
11	株式会社津松菱	常務取締役 営業本部長	カワイ タダシ 川合 正
12	株式会社百五銀行	本店営業部 副部長 兼 大門町出張所長 兼 津市役所出張所長	ナカムラ シンゴ 中村 慎吾
13	三交不動産株式会社	開発事業本部 賃貸事業部部長	ツジ ノブヒサ 辻 伸久
14	Hotel 津 Center Palace	総支配人	カワグチ ノリカズ 川口 範一
15	三重交通株式会社	取締役	カミヤ アキヒコ 神谷 昭彦
16	公募委員		イワタ エリ 岩田 英里
17	公募委員		オクダ ヒロキ 奥田 博貴
18	公募委員		ヒラニシ アスカ 平西 明日香
19	国土交通省中部地方整備局 三重河川国道事務所	副所長	フジハラ ヒロノリ 藤原 弘典
20	三重県	県土整備部次長	フルサワ タダシ 古澤 忠士
21	津市	都市計画部長	ミヤタ マサシ 宮田 雅司
22	津市	商工観光部長	アクモリ ミノル 福森 稔

※令和5年3月20日現在

津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会 オブザーバーについて

津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会では、オブザーバーとして、専門的な知識又は経験を有する有識者等のほか、各分野に応じた意見又は助言をいただける方々に対し、必要に応じて策定委員会及び分科会の会議へご参加いただき、意見又は助言をいただく予定です。

なお、現時点におけます下記のオブザーバーの方々のほか、今後も委員の皆様のご推薦等をはじめ、当取組にご協力、ご参加いただける方々に広くオブザーバーとしてご参加をいただくことができるよう柔軟に進めてまいります。

専門的な知識又は経験を有する有識者等

(敬称略)

NO.	組織名等	役職等	氏 名
1	三重大学大学院工学研究科	教授	アサノ サトシ 浅野 聡
2	三重短期大学生活科学科	教授	オノデラ カズシゲ 小野寺 一成
3	独立行政法人 都市再生機構 中部支社	都市再生業務部 まちづくり支援室 室長	ミナミギ ヒロカズ 南木 宏和

その他意見又は助言を求める企業等

NO.	組織名等
1	中部電力パワーグリッド株式会社
2	東邦ガスネットワーク株式会社
3	大和ハウス工業株式会社
4	三重県警察津警察署
5	西日本電信電話株式会社
6	一般社団法人津市観光協会
7	学校法人藤田学園
8	津商工会議所青年部
9	財務省 東海財務局 津財務事務所

※令和5年3月20日現在

第3回策定委員会以降の 取組経過について

第3回策定委員会の結果(振り返り)

【開催日】
12月20日(火)

第3回策定委員会の結果

議事

○報告(これまでの取組経過)

- (1) 分科会、勉強会の開催結果
- (2) 市民から寄せられた意見

○議題

- (1) 「大門・丸之内地区 未来ビジョン(素案)」について
- (2) エリアプラットフォームの体制について

大門・丸之内地区未来ビジョン(素案)について

主な意見(概要)

- リーディングプロジェクトの6項目について旗を振っていくことが重要になる。例えば「空き地・空き家・空き店舗の活用」について、まずは空き家及び空き店舗の実態調査、物件情報の発信、空き店舗等への出店の支援を行っていくことは大事なことである。
- リーディングプロジェクトについて、例えば、まず、地区内の歴史的な財産である津観音や津城などを中心に活性化していこうというように、優先順位をつけて何かシンボリックなものを軸にしてまちづくりを進めていく方が良いと思う。
- リーディングプロジェクトについて、観音寺と観音公園を人が集まる場にし、その人が津城跡まで回遊することで、その間のまちを活性化させるなど、1つ、2つの目標を目指してそこに向かう案を作った方が良いと思う。
- 地区内のビルの1階部分を市民などがイベントや展示などに使えるオープンスペースにしたり、大門・丸之内地区の案内の拠点にしたりとするといった活用ができると良いと思う。
- 丸之内の通りは藤堂高虎をコンセプトにしてまちづくりをしているため、藤堂高虎にまつわるものを展示できる資料館があると良いと思う。
- 市民による清掃活動やライトアップについて記載があるが、丸之内商店街ではまちをきれいにしたいという思いもあり、毎日清掃活動を実施している。また、ライトアップについては、実施したことがあるが、店舗の売り上げに結びつかないことなどを理由に継続が難しかった。
- リーディングプロジェクトについて、シンボリックなものがあると良いが、会議に参加してみて、1つに絞り込むことの難しさを実感している。この1年でまとめきれないのであれば、「挑戦しつつける」という記載があるように、それを含めて引き続き挑戦を続けてはどうかと思う。
- リーディングプロジェクトの立町・大門大通りの実験的な取組について、車を通すという話も出ていたが、5つのコンセプトのうち、「楽しく歩いて回遊できるまち」と逆行するように思うので、その効果が結果として見えるように取り組んでほしい。
- 地区の強みにも記載されている天むす、いちご大福、蜂蜜まんじゅう、うなぎ料理など地区の有名な店舗の人にも、今後、会議に参加してもらいたいと思う。

第3回策定委員会の結果(振り返り)

【開催日】
12月20日(火)

第3回策定委員会の結果

エリアプラットフォームの体制について

第3回策定委員会での承認事項

エリアプラットフォームの事業費・資金案について

- エリアプラットフォームの事業費・資金案について事務局から提案
- 運営事業費について、主にエリアプラットフォームの各構成員(自治会や市民参画者、国、県を除く)から会費として、年間1万円ずつ集めて運営を行うことを承認

令和5年度の活動事業費について

- 令和5年度における立町・大門大通り及び国道23号での実験的な取組の活動事業費に係る費用負担について事務局から提案
- 各道路沿道に位置するそれぞれの商店街と津市が費用の2分の1を上限に負担することを承認

活動事業費の資金について

- 国の官民連携まちなか再生推進事業の補助金に応募について事務局から提案
- 事務局において、令和5年度のエリアプラットフォーム構築を前提に、先行して補助事業への応募などの手続きを進めることを承認

第3回策定委員会以降に寄せられた意見

有識者オブザーバーからの主な意見

- これからの取組においては、様々な主体が自己の利益だけを求めるのではなく、共存していくことが必要
- 本格的な土地の集約が図れるか、地域間の役割分担をきちんとできるか、の2点が重要
- エリアプラットフォームが音頭をとって取組を進めていくことが必要
- 防災への取組も進めていくことが大切
- 多くの人に地区に訪れてもらえるように景観的に考えていくことも大切

市議会 全員協議会での主な意見等(概要)

- 土地・建物の在り方の見直しをしっかりと進めていく必要性について
- インフラ整備や無電柱化、バリアフリーといった視点の必要性について
- 目標を絞って取り組むことの必要性について
- 人が集い、「学び」、交流できるまち、若者の学びの場としての津センターパレスの活用について
- 地域MaaSなどを用いた津なぎさまち(空港)からの人の流れの必要性について
- 用途や景観形成、土地利用の適切な誘導の必要性について
- 土地集約の専門的なノウハウを持つ民間との連携及び意見提供等の必要性について
- まちの魅力を高める投資につながる固定資産税を増額させる必要性について
- 津観音を中心としたまちづくりの必要性について

勉強会の結果

第4回勉強会

○未来ビジョン(案)について

第3回策定委員会及び全員協議会における意見等を踏まえ、事務局より1/31時点の未来ビジョン(案)について説明

○エリアプラットフォームの名称について

グループに分かれ、エリアプラットフォームの名称案についてアイデアを出し、名称案を発表。その後、参加者全体で意見交換し、エリアプラットフォームの名称案としてエリアプラットフォーム「大門・丸之内未来のまちづくり」を選定

○リーディングプロジェクトの実行フローについて

リーディングプロジェクトの実行フロー及び来年度の実験的な取組の概要について、事務局から説明

○実行チームについて

令和5年度以降、活動を機動的かつ柔軟に進めるために、プロジェクトごとに組織する実行チームについて事務局から説明を行い、グループに分かれ意見交換を実施

実行チームについて出された主な意見(概要)

- 実行チームの構成は、長いスパンで検討できるような、「道路」、「公園の活用」といったものが良い
- 情報発信を行う必要があるため、情報発信の実行チームも必要となる。
- 実行チームの参画について、4月くらいに全体会議を開いてスケジュールを提示するなど調整して欲しい。
- 学生などの若者と共同するような実行チームができるとよい。
- R6年度以降に、フェニックス通りでも実験的な取組をしてはどうか。
- 清掃活動の実行チームは、地元で既に実施しているものに参加していくことも必要では。
- まちなみのルールづくりが必要
- チームの一員をどうやって増やしていくかが大切



まち歩き

分科会員有志による「まち歩き」の実施

【開催日】 3月15日(水)の様子

大門・丸之内まちづくりプロジェクト！まち歩き編第2弾 2023年3月15日

第2回 中央・丸之内をまち歩き！

まち歩きルート 2023.3.15

■ルート：中央・丸之内ルート

■まち歩きのお題

2023年度エリアプラットフォームによる活動に向けて、リーディングプロジェクトを意識したまち歩きを行います。

①道路の活用
(社会実験を見据えた活用の検討)

②既存建物のポテンシャル最大化
(土地の価値向上を見据えた活用の検討)

③回遊性の工夫
(目的地を一つに留まらせない工夫)



まち歩きルート

	①道路の活用	②既存建物のポテンシャル最大化	③回遊性の工夫
A班	・お城公園周辺でウォーキングできるように工夫 ・ペDESTリアンデッキなどによりエリア間を繋ぐ。	・周辺の勤務者向けに飲食店の空き店舗を活用 ・特徴のある空き物件の活用	・お城公園周辺を居心地の良い空間に ・写真映えスポットを作ったり、SNSの活用を検討する。
B班	・周辺の民有地と一体的な活用	・展示会や情報発信の場として活用する。 ・建物や看板などの景観を整える。	・既存の建物の魅力を向上させて、建物周辺を回遊 ・道路や公園を明るく、安全にし、イルミネーションで華やかに
C班	・お堀に沿った道路空間の有効活用	・高齢者の住まいの整備 ・清掃、美化の実施	・公園を美化し、活用する。 ・回遊コースを設定する。

ミニワークにて挙げられた主な意見（抜粋）



集合写真



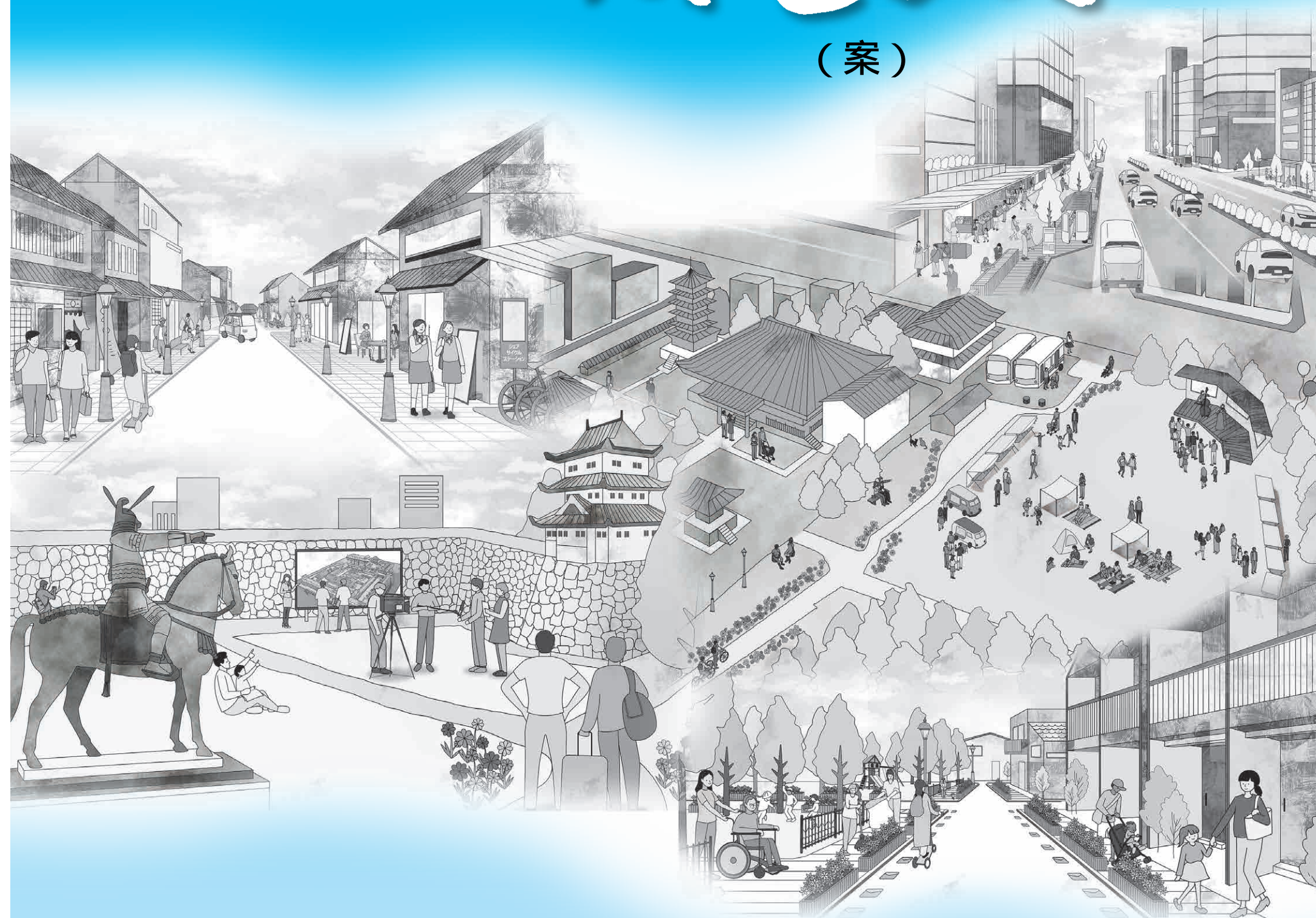
まち歩き



ミニワーク

Daimon-Marunouchi Area Vision for the Future
津市 大門・丸之内地区
未来ビジョン

(案)



令和5年(2023年)3月

Daimon-Marunouchi Area Vision for the Future

津市大門・丸之内地区未来ビジョンに寄せて



津市長 前 葉 泰 幸

大門・丸之内地区は、藤堂高虎公が手掛けた津城の城下町として、また、お伊勢参りで行き交う参宮街道筋の商いのまちとして発展してきました。このまちで生まれ育った私は、市長就任当初、顔見知りの商店主からの「しばらくはこのまま商売を続ける自分たちを応援しながら見守ってほしい」との思いをしっかりと受け止め、商業や飲食業の振興を図ってまいりましたが、この10年ほどの間、多くの人に長年愛されてきた老舗などが少しずつその看板をおろし、商店街の象徴でもあった大門大通りのアーケードが取り外され、まちの姿が徐々に変化し始めていました。

令和2年の初頭、新型感染症が世界中の人々の生活を大きく揺るがし始め、津市の中心市街地である大門・丸之内地区もその影響を大きく受けることとなります。特に、これまで地区の賑わいの一翼を担ってきた津センターパレスのホテルは、感染症の蔓延により人の流れが止まるなか休業に追い込まれ、その灯りが一度消えたことでまちの活力は目に見えて失われました。この頃から、営業に大きな打撃を被った商店主の皆さまからは、「高齢になり後継ぎもおらず、思い切ったまちづくりをしてほしい」との声を伺うようになり、中心市街地のまちの姿を80年ぶりに変えることで、地域の価値を高める取組に挑戦するタイミングが来たと捉え、令和3年度、津市は都市計画の観点からの調査を開始しました。

令和4年度、津センターパレスに新たなホテルがオープンし、賑わいや地域の活力創出につながる新たな展開が見え始めました。新たなまちなかの姿を創り出すため、多くの皆様のご賛同のもとスタートさせた未来ビジョンづくりの取組は、行政だけではなく、地区に関わる団体、企業、市民が手を取り合って進めていく、まさに官民連携の未来に向けたまちづくりのスタートとなる新しい取組となりました。20年後の地区の姿がどのように変わっていくのか、そのためには何をすべきか、若手メンバーや市民の皆さまからの多くのアイデアを結集して作り上げられたこの「未来ビジョン」は、今までに津市が策定してきた計画とは全く異なるアプローチで取りまとめられており、関係者の皆さまのビジョン策定までのお力添えに深く感謝申し上げます。皆さまの思いや希望が詰まったビジョンが、新たな活動母体となる「エリアプラットフォーム」において、一つひとつ実現されていくものと期待しています。

未来ビジョンづくりを進める中で、関係者の皆さまからは、歴史文化資源としての観音寺、津城跡に対する思いや、津市の中心地として誇りが感じられ、私も大門・丸之内地区の未来にかけける強い想いを受け止めました。津市は、エリアプラットフォームの一員として大門・丸之内のまちづくりをしっかりと進める覚悟を持って、新たに都市計画及び商業振興の両面から進めるための担当部署を設けます。職員が地域に入り込み、地権者の皆さまが、お持ちの土地や建物を将来的にどのようにされたいのかといったご意向を十分に把握し、都市計画を見直すことで新たな土地利用につなげます。官民の信頼関係をしっかりと構築しながら、行政にしかできない取組を進め、まちの姿を大きく変えるための突破口を開いてまいります。



目次

第1章	はじめに	1
	1. 未来ビジョンを策定する理由	1
	2. 官民連携によるまちづくり	2
	3. 未来ビジョンの対象地区・期間	4
第2章	大門・丸之内地区の状況	5
	1. 地区の位置・沿革	5
	2. 地区の概況	6
	3. 現状分析・課題整理	17
第3章	将来像とその実現に向けた目標	19
	1. 将来像とその実現に向けた目標	19
	2. 各エリアと道路軸の20年後の姿と取組例	31
第4章	将来像の実現に向けた取組	33
	将来像の実現に向けた施策・役割分担・ロードマップ	33
第5章	大門・丸之内地区に滞在する人と活動のイメージ	39
第6章	まちづくりの推進体制	41
	1. エリアプラットフォームの構成と実施体制	41
	2. 初期段階の展開	42
	3. エリアプラットフォームによる未来ビジョンの管理	42
資 料		43
	1. これまでのまちづくりの経過・振り返り	43
	2. 津市の関連計画における大門・丸之内地区の位置付け	47
	3. 未来ビジョン策定の経過	49

1. 未来ビジョンを策定する理由

本市の大門・丸之内地区は、交通の利便性が高く、また、商業・業務施設、公共施設、医療施設などの多様な都市機能と、津城跡や観音寺といった歴史・文化資源を有し、長い歴史の中で、時代の変化に合わせながら、中心市街地として本市の発展を支え牽引してきました。

しかし、モータリゼーションの進展や郊外型の大規模集客施設の立地等を背景に、にぎわいや地域活力が低下し、平成7年にダイエー津センターパレス店が閉店するなど、中心市街地の空洞化が課題となってきました。

こうした状況が全国的に見られたことから、国では平成10年に中心市街地の活性化を目的とした中心市街地活性化法が制定され、本市では市町村合併前の旧津市において、平成11年に同法に基づく津市中心市街地活性化基本計画を策定し、まちづくり会社などによる中心市街地活性化事業を展開してきましたが、商業面から人の流れを呼び戻すには至りませんでした。

こうした取組の中、平成12年2月には中央地区の三重会館が建て替えられる一方で、同年8月には丸之内地区の大規模集客施設であったジャスコ津店が閉店し、また、平成15年には同地区の津商工会議所が建て替えられました。

平成20年代に入ると、土地の集約・再編や建物の更新により、平成25年には中央地区に岡三証券グループ津ビルが、平成26年には丸之内地区に三交不動産本社ビルが、平成27年には同地区に百五銀行丸之内本部棟がそれぞれ竣工し、国道23号の西側は、オフィス街としての顔を持ち始めるなど、まちの姿を変化させてきました。

一方で、伊勢街道の街道筋に古くから商業者のまちとして発展してきた国道23号の東側では、平成30年に大門大通り商店街のアーケードが撤去されるなど、まちの姿が開放的な空間へと変化したものの、国道23号の西側の土地利用状況と比較すると、戦災復興による土地区画整理事業以降、土地の大きな変化がない状況にありました。

ところが、令和の時代に入ると、令和4年4月に大門地区の津センターパレスビルに新たなホテルがオープンするなど、国道23号の東側においても、にぎわいや地域活力の創出につながる新たな展開が見え始めました。

こうした大門・丸之内地区における動きを加速させ、確実かつ継続的なものにするため、官民が地区の特性や課題を把握したうえで、これから目指すべき将来像を共有し、連携してまちづくりを進めることを目的に、国土交通省の「官民連携まちなか再生推進事業」を活用して、津市大門・丸之内地区未来ビジョン※を策定することとしました。

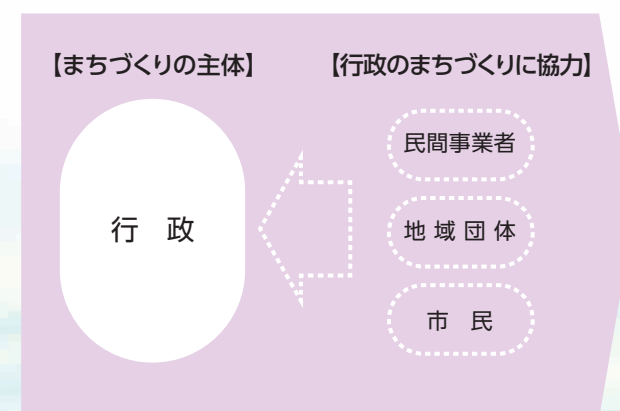
※未来ビジョンとは、官民の関係者が議論を重ね、地区が目指すべき将来像を描いたまちづくりの構想です。

2. 官民連携によるまちづくり

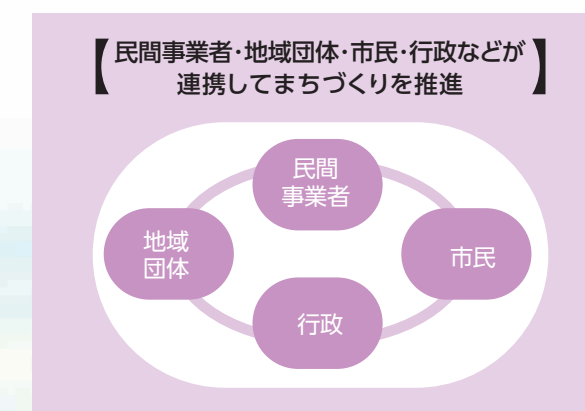
これまでのまちづくりは、行政主導によるまちづくりに民間事業者や市民が協力をするという形で進められてきましたが、近年では、市民や企業等の民間主体によるまちづくりの取組が活発化しています。まちは多様な関係者で構成され、まちの課題も多種多様であることから、国においては、まちづくりの新たな担い手となる民間による自主的な取組による都市再生を促進することが重要との考えのもと、市町村と連携してまちづくりに取り組む団体を支援する制度等が設けられています。

国の「官民連携まちなか再生推進事業」は、まさにこの考え方に基づく施策の一つであり、この事業では、関係する多様な主体が目指すべき地区の将来像を共有したうえで、その実現に向けて相互に連携し、かつ主体的に取り組んでいくこととしています。

これまでのまちづくりー 行政主導によるまちづくり



これからのまちづくりー 官民連携によるまちづくり



<官民連携まちなか再生推進事業(国土交通省)>

国においては、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力等の強化を図るため、官民の様々な人材が集積する「エリアプラットフォーム※」の構築やエリアの将来像を明確にした「未来ビジョン」の策定、ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援する仕組みが構築されています。

※エリアプラットフォーム：官民の多様な主体が、まちの将来像の実現に向けて協議・調整を行うための場



※1: 新規に取り組む「エリアプラットフォーム構築」と「未来ビジョン等策定」については、単年度あたり合計1,000万円を上限とする。(最大2年間 ただし、試行・実証実験を行いながら、新型コロナウイルス感染症拡大を契機としたビジョンを策定するものに限る、最大3年間)

※2: 1事業あたり1年間に限る。

※3: 「エリアプラットフォーム構築」及び「未来ビジョン等策定」における準備段階においてのみ、市区町村を補助対象とすることができる。

参考：官民連携まちづくりポータルサイト(国土交通省都市局まちづくり推進課)

3.未来ビジョンの対象地区・期間

津市大門・丸之内地区未来ビジョンは、次の地区を対象とし、おおむね20年先を見据えたまちづくりの構想を描きます。

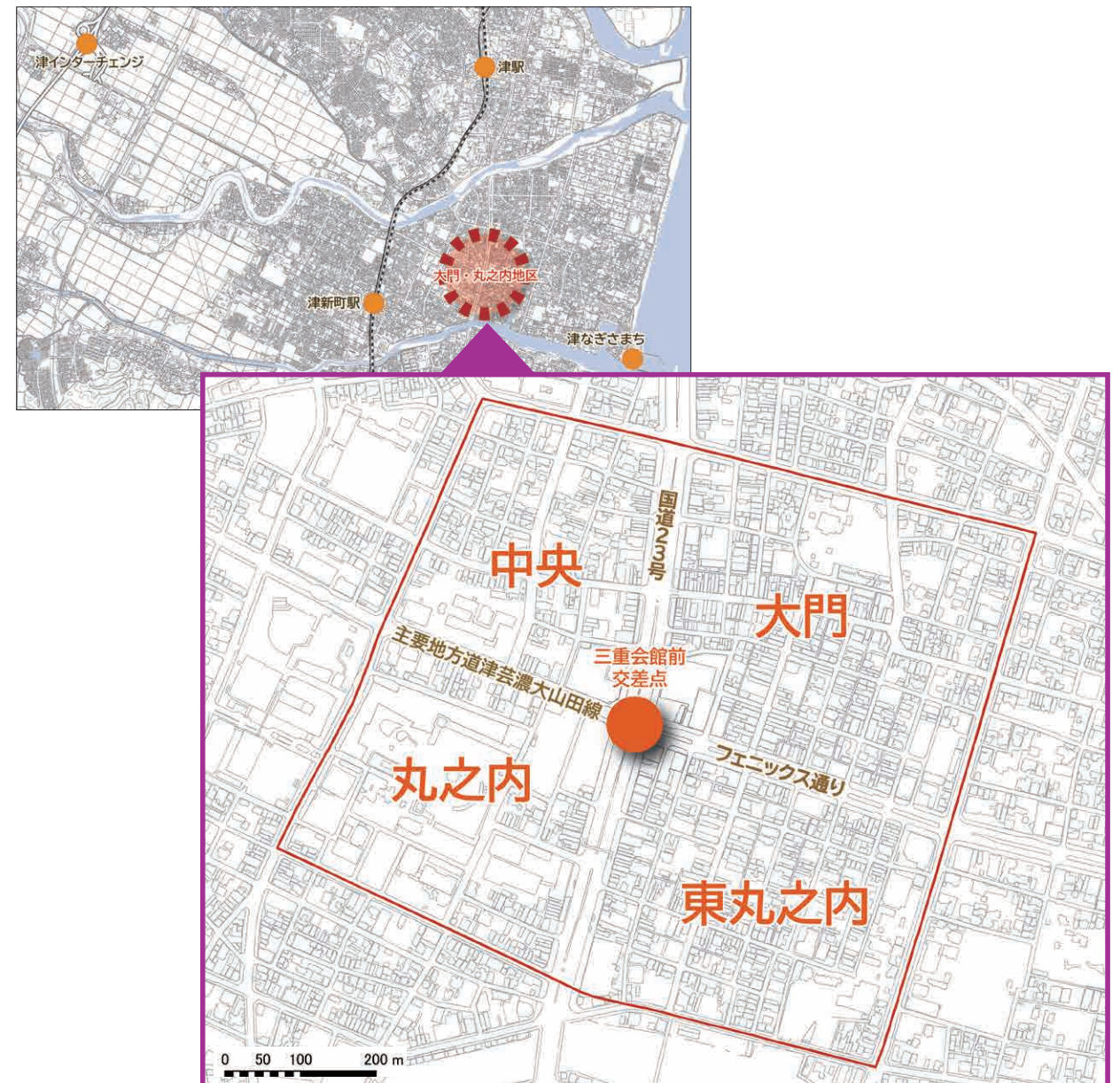
【対象地区】

バスターミナルのある三重会館前交差点を中心に、徒歩圏域である大門、丸之内、東丸之内、中央地区のおおむね半径500mの範囲(約58ha)
※国の都市再生整備計画及びまちなかウォーカブル推進事業の範囲による。

【期 間】

令和5年度(2023年度)からおおむね20年間
※社会情勢の変化や事業の推進状況に応じて、未来ビジョンの見直しを行います。

対象地区の位置



(2) 土地利用

都市計画における用途地域は、地区全域が商業地域となっており、高層建物の建築ができるなど、自由度の高い土地利用が可能となっています。

土地利用の現況としては、道路が28.6%、商業系が26.0%、住居系が21.1%、公共公益施設用地が9.9%、公園緑地が7.9%を占めています。

●土地利用(平成30年)



資料：都市計画基礎調査

(3) 容積率

地区内には商業地域として400%と500%の容積率が指定されています。

指定容積率に対する容積率の充足割合については、40%未満の敷地数が全体の82.9%を占めており、指定容積率を十分利用できていない敷地が多くなっています。

●容積率の現況(敷地数)(平成30年)

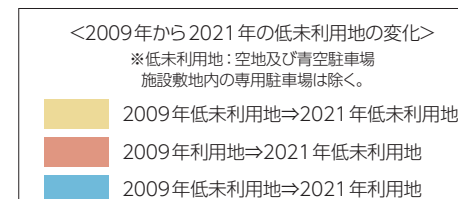
指定容積率	充足割合	40%未満	40～60%未満	60～80%未満	80%以上	計
商業地域 400%指定		526	66	15	22	629
商業地域 500%指定		329	41	21	11	402
計		855	107	36	33	1,031
%		82.9%	10.4%	3.5%	3.2%	100.0%

※容積率：敷地面積に対する延べ床面積の割合

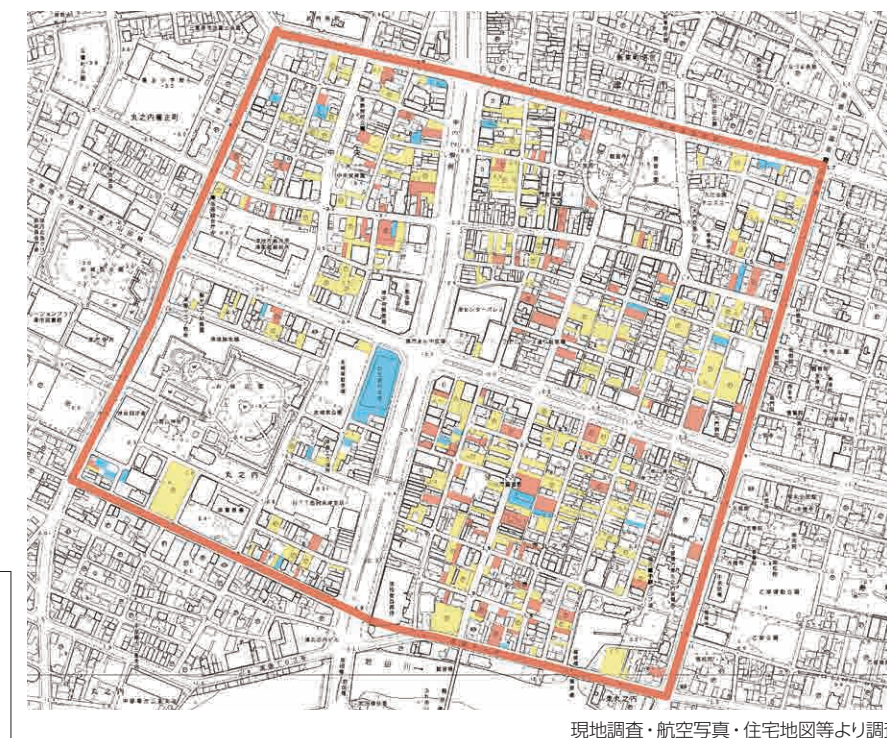
資料：都市計画基礎調査

(4) 低未利用地

空地や青空駐車場など、暫定的な土地利用となっている低未利用地の変化をみると、平成21年(2009年)から令和3年(2021年)までの間に利用地に变化した敷地(青色)は少なく、利用地から低未利用地へ变化した敷地(オレンジ色)や、低未利用地のままの敷地(黄色)が多いことが伺えます。また、空き店舗なども多く見受けられるなど、これら低未利用地の活用が課題となっています。



●平成21年(2009年)から令和3年(2021年)の低未利用地の变化

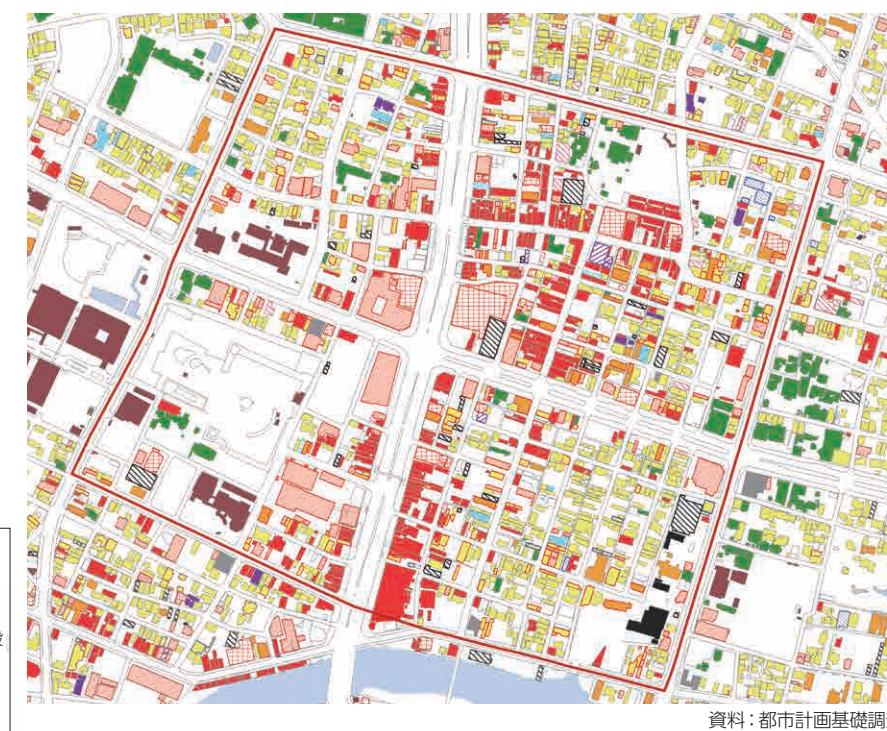


(5) 建物の用途

大門地区の立町通り・大門大通りや東丸之内地区の国道23号沿道を中心に、主に商業施設が集積し、丸之内地区の津城跡周辺を中心に、業務施設や官公庁施設が集積していることが伺えます。また、地区内に立地する建物1,565棟の用途の割合は、住宅が最も割合が高く38.1%、次いで商業施設が27.7%、店舗等併用住宅が7.7%、業務施設が7.0%を占めています。



●建物の用途(平成30年)



(6) 住宅の立地状況

地区内には、住宅系建物が793棟あり、そのうち住宅が596棟(75.2%)、共同住宅が28棟(3.5%)、店舗等併用住宅が120棟(15.1%)、店舗等併用共同住宅が39棟(4.9%)、作業所併用住宅が10棟(1.3%)となっています。

●地区内の住宅系建物の立地状況(平成30年)

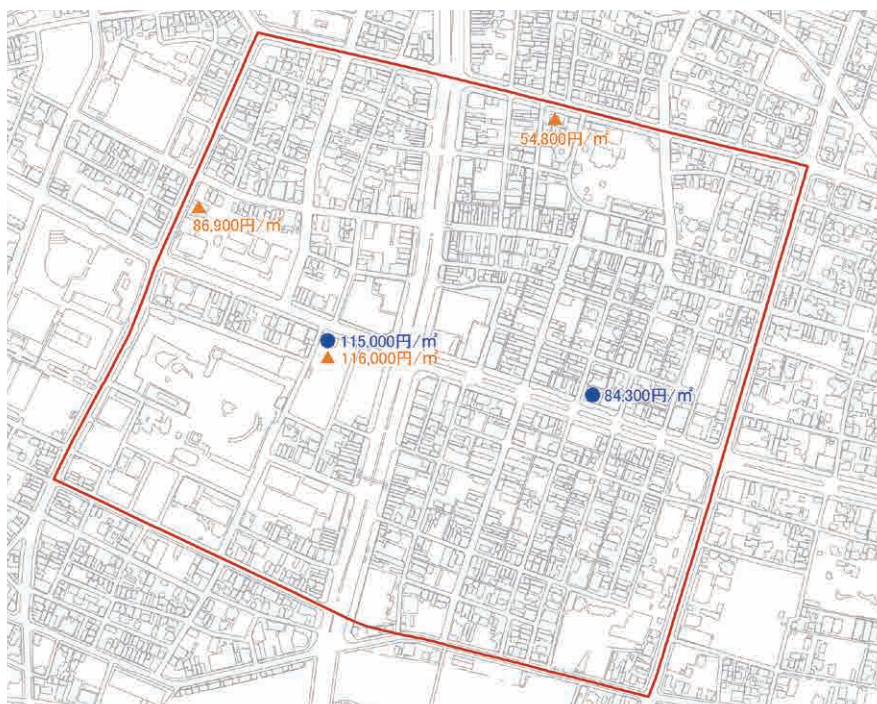
建物用途	棟数	%
住宅	596	75.2%
共同住宅	28	3.5%
店舗等併用住宅	120	15.1%
店舗等併用共同住宅	39	4.9%
作業所併用住宅	10	1.3%
計	793	100.0%

資料：都市計画基礎調査

(7) 地価

近年、地区内の地価は下落傾向にあり、平成30年から令和3年までの3年間で、約2%下落しています。

●地価の変化



<凡例> 地価(R3)

対象地区	地価調査(円/㎡)
	地価公示(円/㎡)

種別	利用状況	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	H30⇒R3 (2018⇒2021)
地価調査	店舗、事務所兼住宅	86,700	86,300	85,800	84,300	-2.8%
	店舗	118,000	118,000	117,000	115,000	-2.5%
地価公示	事務所	87,500	87,500	87,500	86,900	-0.7%
	店舗兼住宅	55,900	55,500	55,300	54,800	-2.0%
	店舗	118,000	118,000	118,000	116,000	-1.7%
平均		93,220	93,060	92,720	91,400	-2.0%

(単位：円/㎡)

資料：国土交通省地価公示・都道府県地価調査

(8) 道路・交通

地区内の都市計画道路は6路線あり、整備済みが3路線、未整備路線が3路線となっていますが、地区内の区間は全て整備済みとなっています。

●都市計画道路整備状況(平成29年)

番号	路線名	計画幅員(m)	計画車線数	計画延長(m)	施行済延長(m)	整備率(%)
3・3・2	津港跡部線	25	4	5,600	5,600	100.0%
3・3・4	国道23号線	25	4	19,900	19,900	100.0%
3・3・6	下部田垂水線	22	4	9,900	7,260	73.3%
3・4・15	河辺町賀崎線	16	2	5,500	4,530	82.4%
3・5・52	東丸之内殿村線	15	2	5,100	3,440	67.5%
3・5・53	御山荘橋岩田線	15	2	2,060	2,060	100.0%
計				48,060	42,790	89.0%

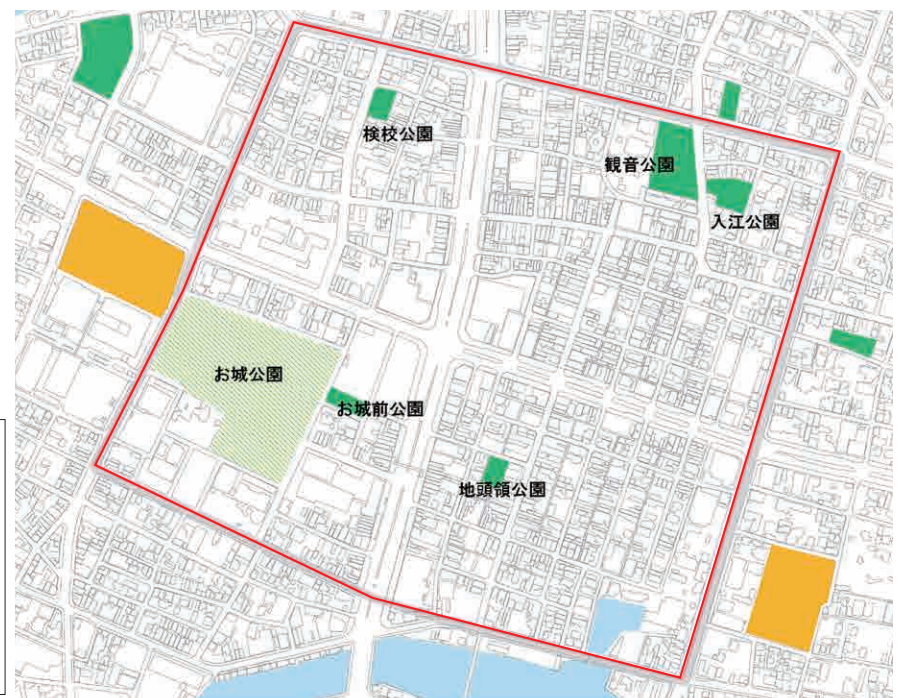
資料：都市計画基礎調査

令和4年現在の三重会館前バス停を発着する一般路線バス及びNPO法人が運営するぐるっと・つーバスは、合わせて15路線あり、1日の運行本数(平日)は、合計394本となっています。

(9) 都市公園

地区内には都市公園として地区公園1箇所、街区公園5箇所があり、計4.64haが整備されています。

●地区内の都市公園



<凡例>

対象地区
公園/都市計画公園
街区公園
近隣公園
地区公園

●公園の整備状況(平成29年)

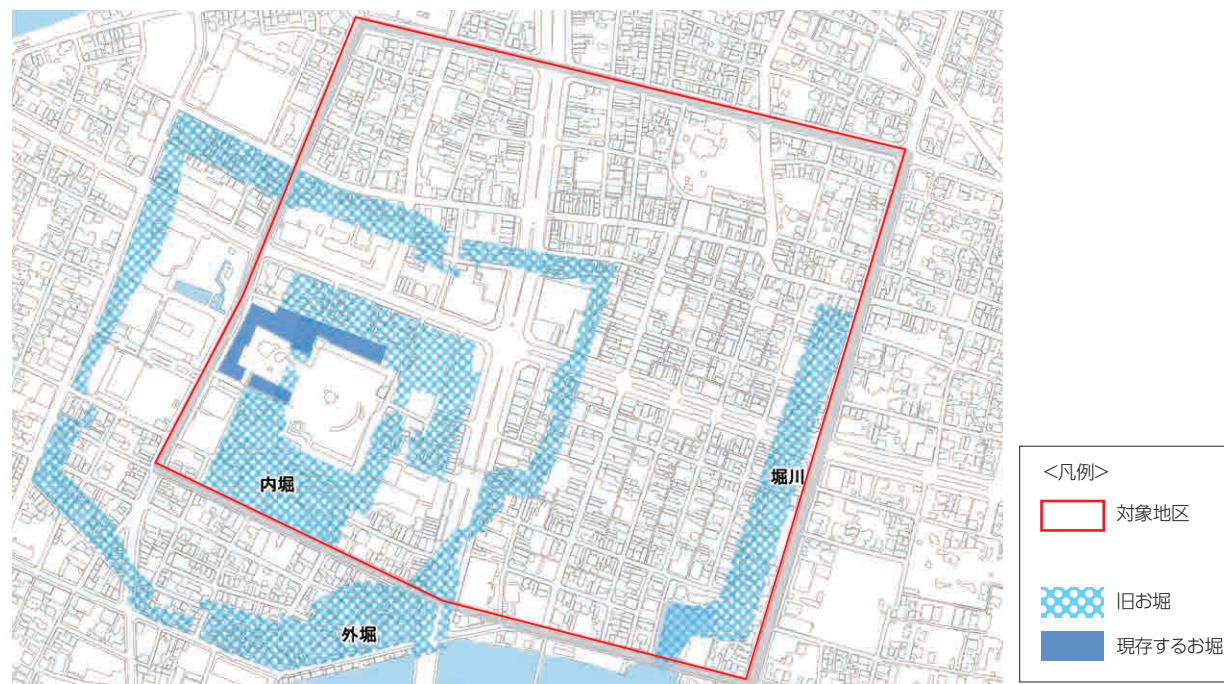
種別	名称	所在	計画面積(ha)	供用面積(ha)
地区公園	お城公園	津市丸之内5番1	3.50	3.50
街区公園	地頭領公園	津市東丸之内5番	0.11	0.11
	お城前公園	津市丸之内5番2	0.13	0.13
	後校公園	津市中央5番	0.12	0.12
	入江公園	津市大門5番2	0.21	0.21
	観音公園	津市大門5番1	0.57	0.57
計			4.64	4.64

資料：都市計画基礎調査

(10) 河川・水辺

地区内の河川・水辺として、かつては、津城の周囲に内堀、外堀、堀川が整備されていましたが、現在は内堀の一部が残っており、地区外には北に安濃川、南に岩田川が東西に流れています。

●地区内の川辺・水辺



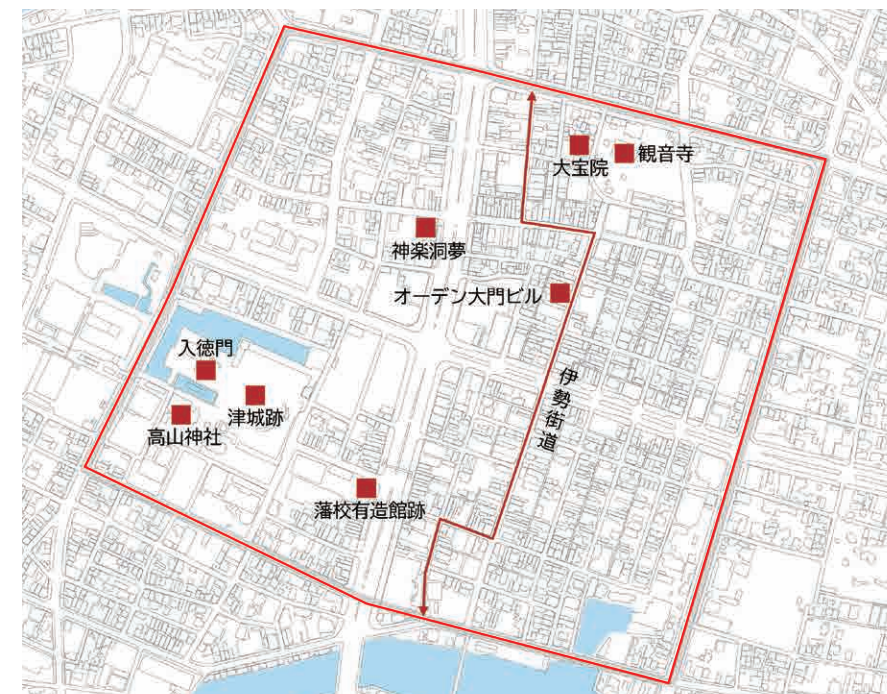
(11) 公共施設等

地区内には、官公署として津地方裁判所、津地方検察庁、津地方法務局、津警察署などが、また公共施設として中央公民館、まん中こども館、まん中老人福祉センターなどが立地し、医療機関として二次救急を担う病院のほか、耳鼻咽喉科や眼科、歯科などが立地しています。このほか子育て施設として中央保育園、つまちなか保育園が、また教育施設として聖ヤコブ幼稚園が立地しています。

(12) 観光資源

地区内の観光資源としては、藤堂高虎が大改修を行った津城跡（お城公園）、日本三大観音の一つとされる観音寺（本堂は国登録有形文化財）、伊勢神宮へつながる伊勢街道、さらにはかつて四日市銀行津支店であったオーデン大門ビル（国登録有形文化財）などがあります。

●地区内の観光資源



(13) 史跡・文化財

地区内では、観音寺本堂とオーデン大門ビル（旧四日市銀行津支店）が国登録有形文化財に登録されています。また、三重県指定文化財として津城跡が史跡に指定され、市指定文化財として入徳門が建造物に、藩校有造館跡が史跡に指定されています。さらに、観音寺、大宝院、高山神社において、絵画・彫刻・工芸品などが国・県・市の指定文化財として指定されています。

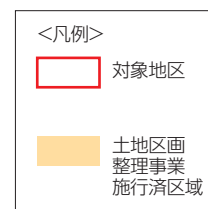
●史跡・文化財指定



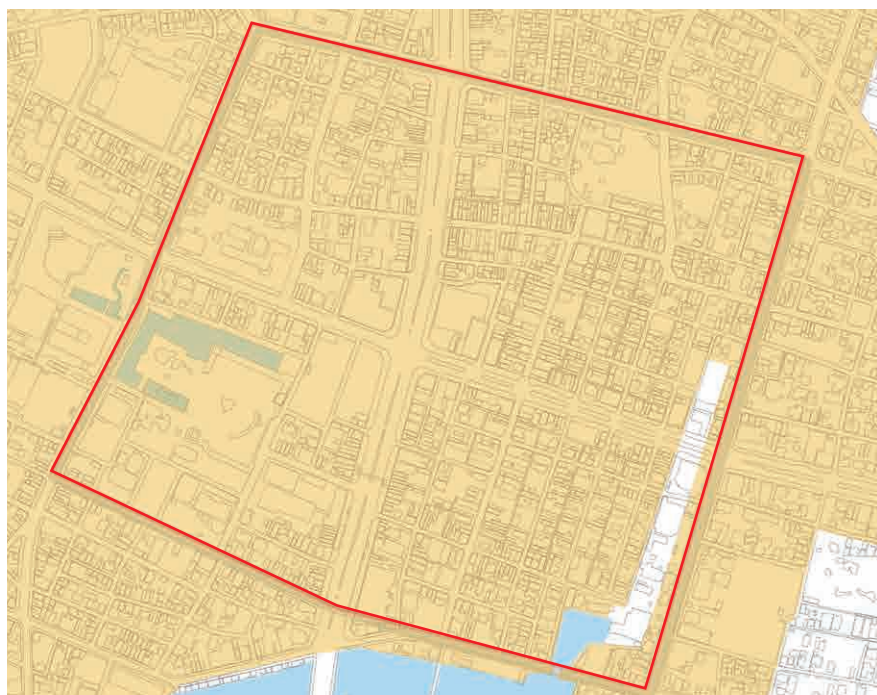
(14) 都市基盤

地区内では、ほぼ全域で土地区画整理事業が施行済みになっています。

なお、国道23号やフェニックス通り等では電線の地中化も行われ、広い歩道や中央分離帯を利用して植栽帯も整備されています。



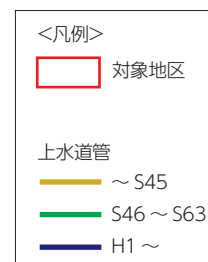
●土地区画整理事業施行済み区域



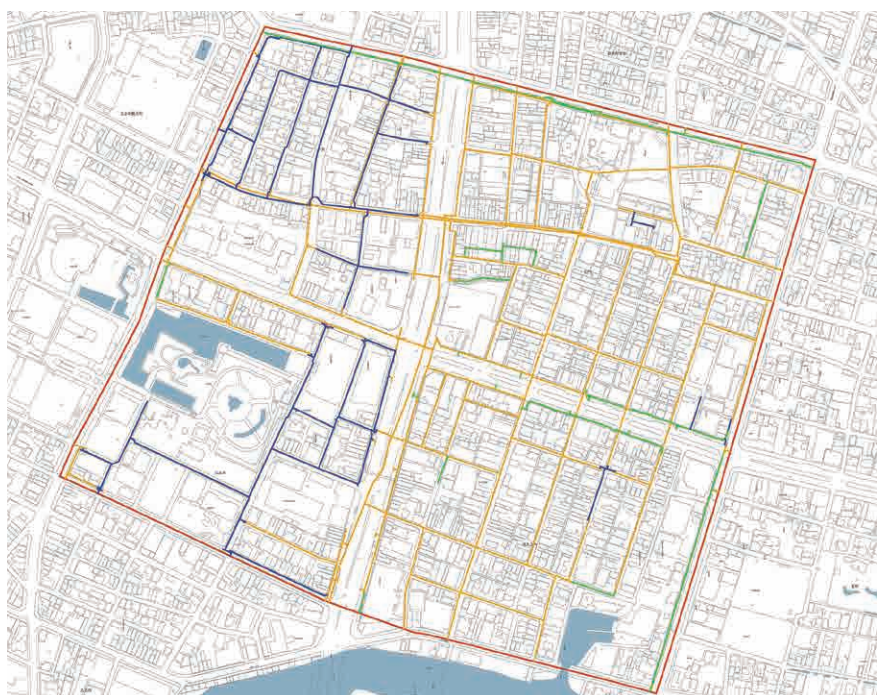
資料：津都市計画復興土地区画整理事業計画図

上水道は、一部地域の管路で老朽化が進行していますが、今後老朽管の更新を実施する予定です。

下水道は、地区内全域で整備済みですが、老朽化していることから計画的に老朽管の更新を進めています。



●上水道の配管状況

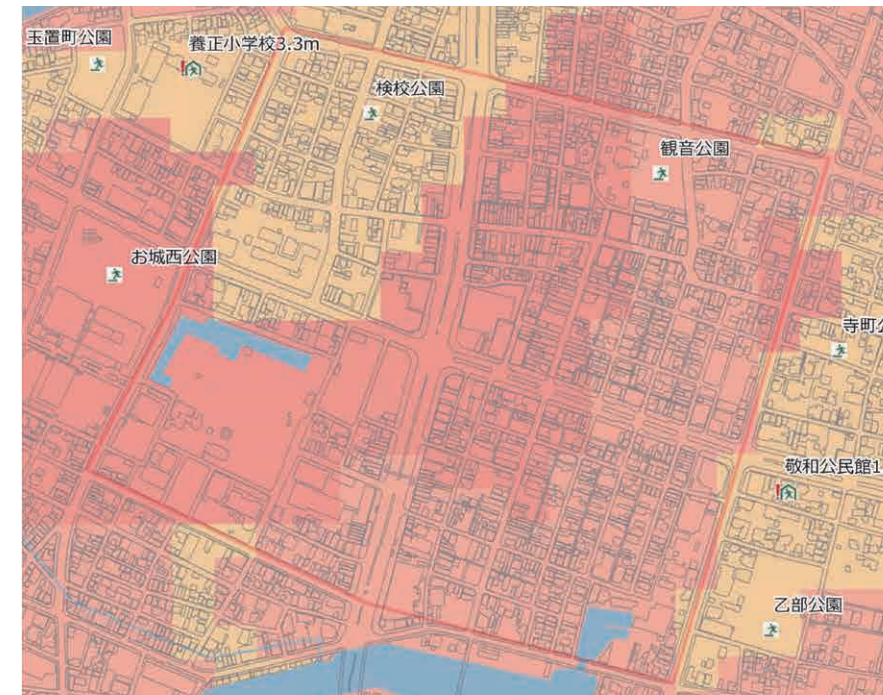


(15) 防災

南海トラフ地震が発生した場合の揺れは、地区内では震度6弱～震度7になることが想定されています。

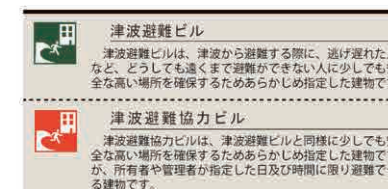
計測震度	
震度6弱 (5.50～5.74)	
震度6弱 (5.75～5.99)	
震度6強 (6.00～6.24)	
震度6強 (6.25～6.49)	
震度7 (6.50～)	

●南海トラフ地震の揺れの大きさ(地震防災マップ)

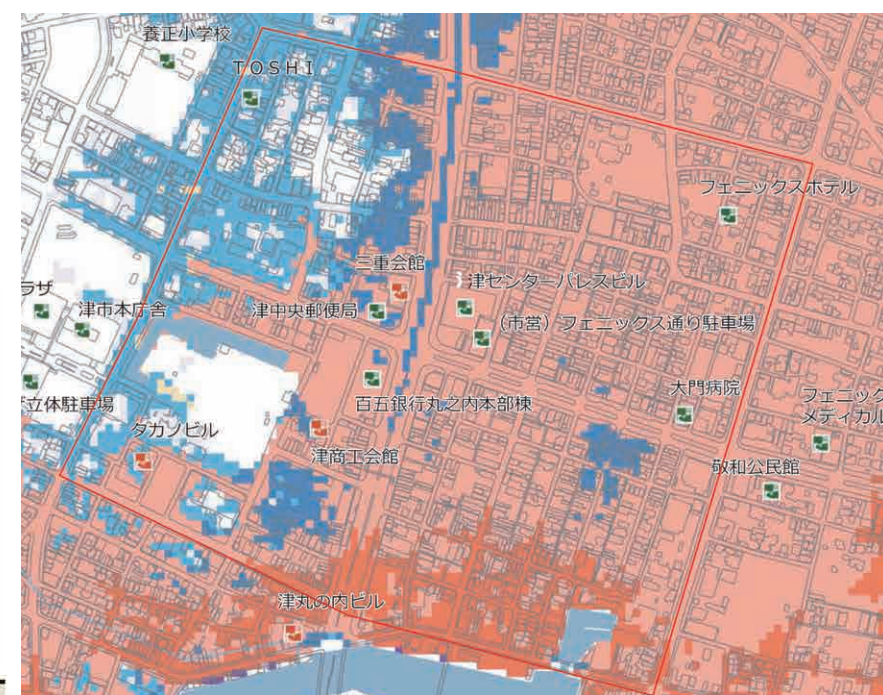


南海トラフ地震における津波浸水では、地区内の浸水深30cmに達する時間は、地震発生後61分以降となっています。地区内には津波避難ビルが7箇所、津波避難協力ビルが3箇所となっています。

浸水深が30cmに到達する時間	
地震発生～5分	
6～60分	
61～75分	
76～90分	
91～115分	
116～130分	
131～145分	
146～160分	
161～175分	
176分～	



●南海トラフ地震における津波浸水(地震防災マップ)



資料：津市地震防災マップ

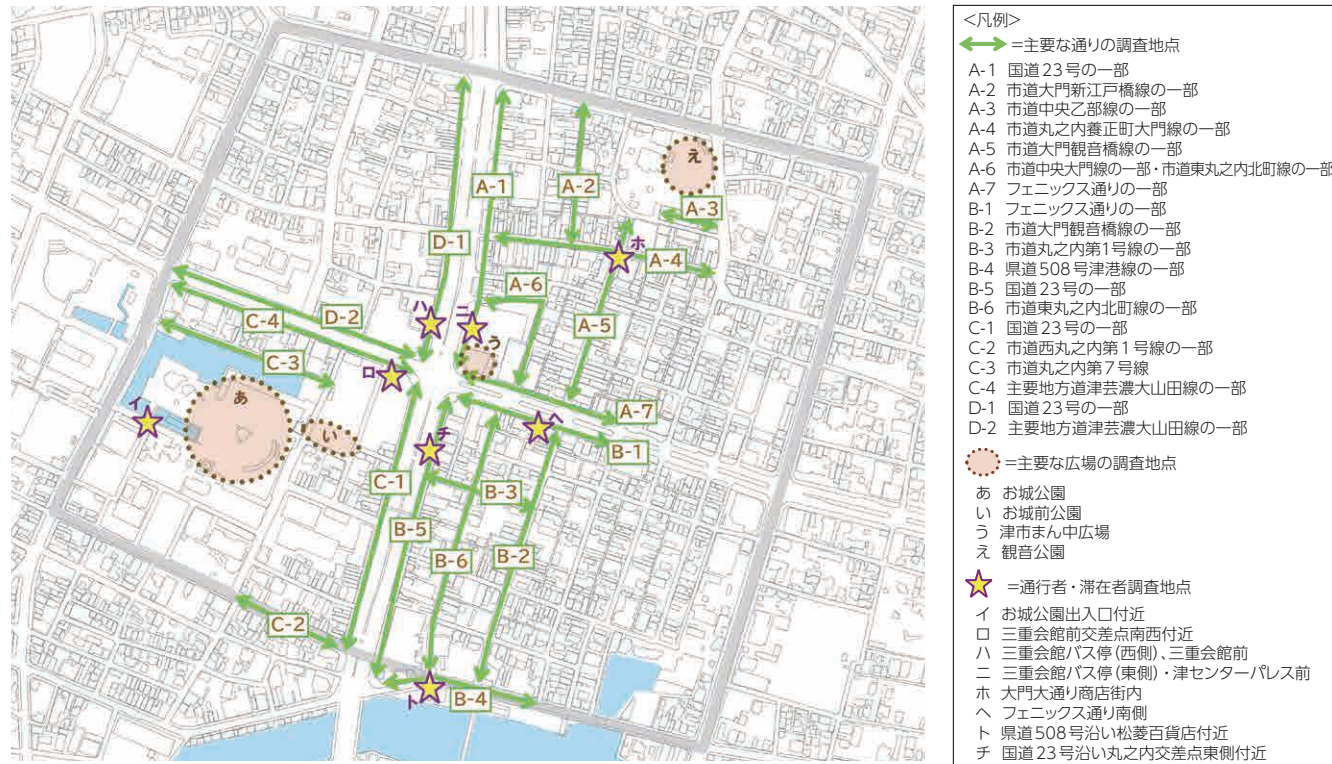
※津波の最大浸水深が30cm未満の場所は着色されていません。



(16) 通り・広場の状況

まちの状況を総合的に把握するため、「ハード環境」、「空間の快適性・魅力」、「人々の行動の多様性」を指標にフィールド調査を実施しました。

●調査箇所の状況



地区内の主要な通り・広場に係る調査では、通り、広場ともにハード環境について「歩きやすい」との評価が高く、歩行空間としての基盤整備が比較的整っていることが伺えます。空間の快適性・魅力についても「雰囲気が良い」との評価が高く、地区内の既存資源である通り・広場が空間の価値を高めていることが伺えます。

しかしながら、主要な広場等の通行者・滞在者に係る調査では、人々が活動している姿や交流する場面が多くは見られず、歩行者や滞在者の人数が相対的に少ないことが要因の一つであると伺えます。

●主要な通りの状況及び広場の状況に係る調査結果の一例

(A-5 市道大門観音橋線の一部)



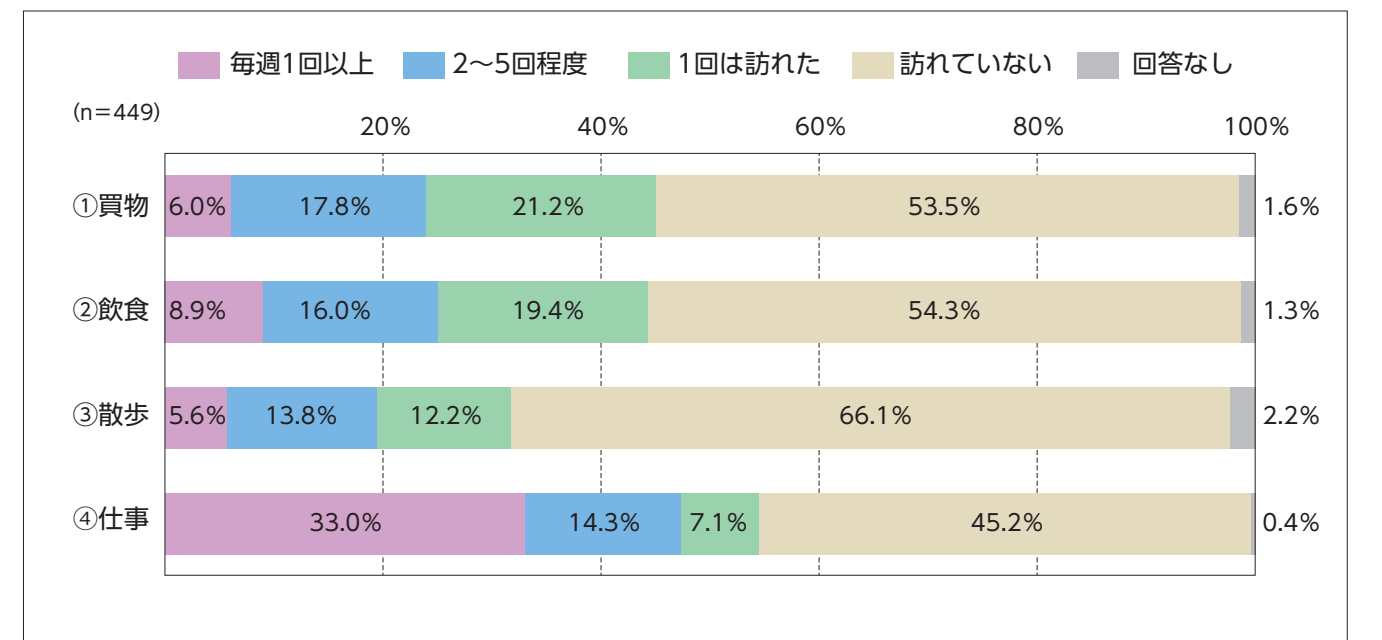
(あ お城公園)



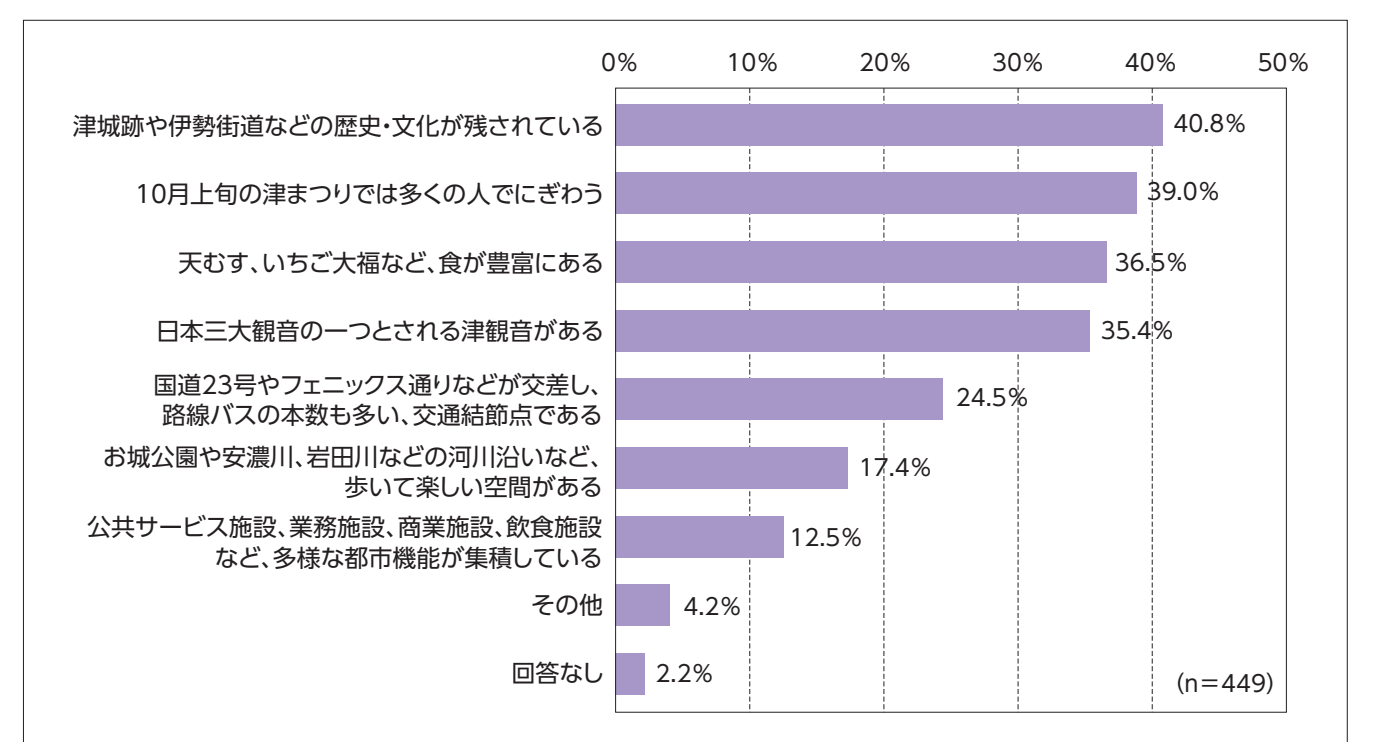
(17) 市民意識の状況

市民を対象に大門・丸之内地区との関わりや意識等を尋ねた調査からは、仕事で訪れる人の割合が多い一方、散歩や買物、飲食で訪れる人の割合が少ないことが伺えます。また、地区の魅力は、残された歴史・文化や豊富な食であると感じている人の割合が多いことが伺えます。

●大門・丸之内地区への訪問



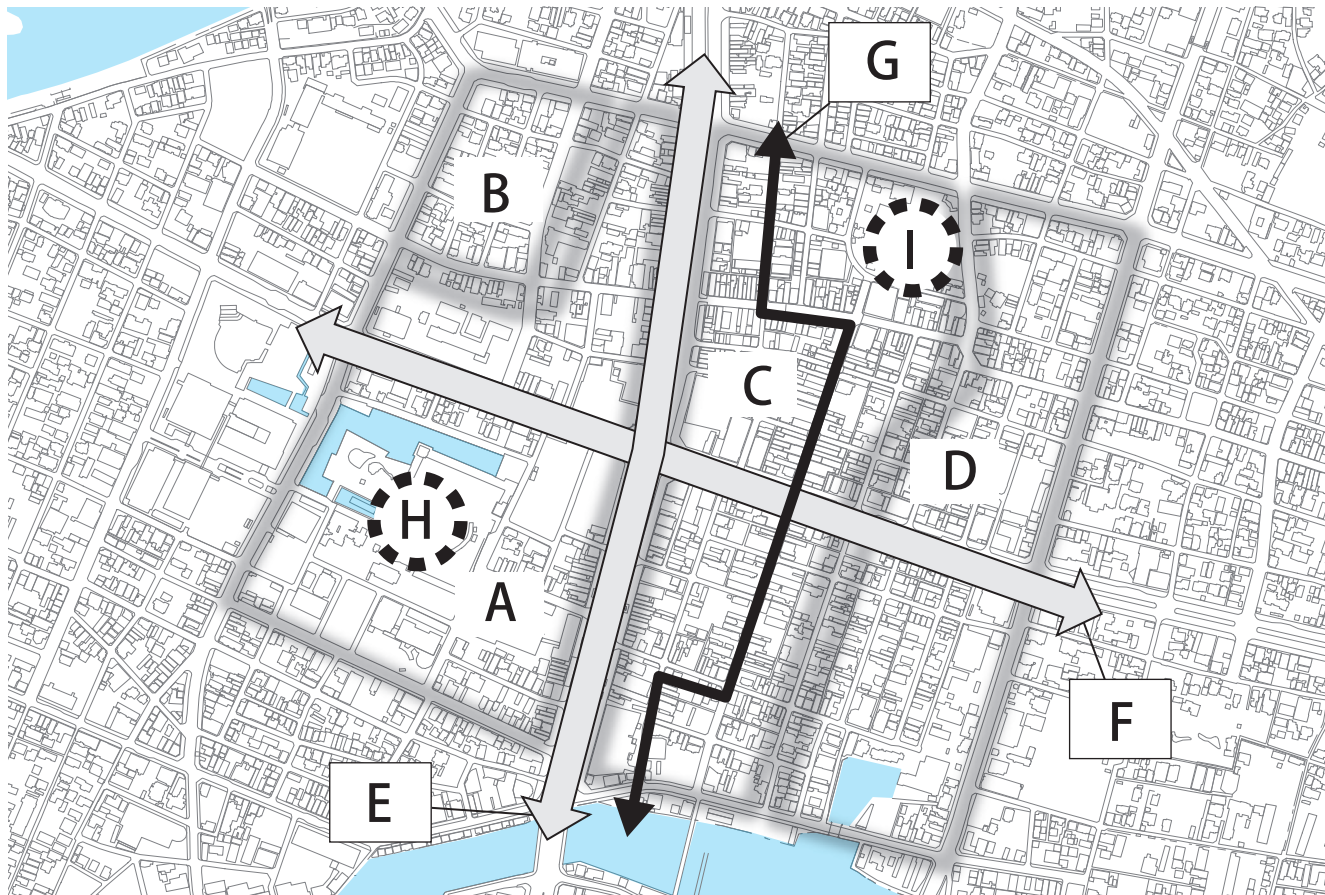
●大門・丸之内地区の魅力



3.現状分析・課題整理

(1)地区の現状分析

調査結果から、各場所等の特徴を分析し、これまでと現在の状況を次のとおり整理しました。



	これまで	現 在
A	地元企業の本社、全国企業の支店・営業所、行政機関などが立地・集積し、多くの従業員が勤務していた。また、商業施設も多く立地していた。	事業所の撤退や店舗の閉店により、空き地・空きテナントが増加。このような中で業務ビルが新たに立地。従業員は勤務しているが、にぎわいは感じられない。
B	住宅が多く、比較的閑静な場所であるとともに、併用住宅としての利用も多く、道路沿いには企業や事業所が軒を連ねていた。	良好な居住環境が保たれていることから、住宅の建替等は進んでいるが、人口減少・高齢化により空き地や空き家の増加も見られる。
C	物販・飲食・映画館等が立地し、多くの市民に利用されていた。店舗を営む人の居住の場ともなっていた。	来訪者・買物客の減少、店舗等の閉店が続いている。一部に客が集まる店はあるものの、平日・休日、昼間・夜間のいずれも、にぎわいは感じられない。
D	店舗や事業所が軒を連ね、仕事場でありながらも、比較的、良好な居住環境となっており、生活の場として活気があった。	人口減少・高齢化、店舗や生活利便施設の減少により、空き家、空き店舗が増加し、にぎわいや住みやすさが低下しつつある。

	これまで	現 在
E	丸之内商店街が発展し、広い歩道に多くの買物客の通行があった。広域幹線道路として、多くの自動車交通量があった。	現在においても、広域幹線道路として多くの自動車交通量があるが、買物客の減少、店舗の閉店により、歩行者数は減少している。
F	フェニックスが植栽されるシンボルロードとして整備され、県道沿いには、官公署が立地し、三重会館前交差点を中心に多くの歩行者が行き交っていた。	歩行者数が減少し、通りのにぎわいも低下している。一方で、三重会館前交差点は、津インターチェンジと津なぎさまちを結ぶ新たな交通結節点となっている。
G	観音寺に繋がる通りの沿道には多数の店舗が営業し、商店街ではアーケードの下で多くの歩行者が行き交っていた。	アーケードが撤去され、開放的な空間となっているが、沿道店舗の閉店が相次ぎ、歩行者の減少が著しい。
H	市街地にある公園として住民や従業員の憩いの場所に多くの人が利用していた。	住民や従業員の利用はあるものの、来訪者が減少している。一方で、津城が続日本100名城に選ばれるなど、歴史資源として見直され、関心が高まっている。
I	観音寺は多くの参拝客でにぎわい、隣接する観音公園は、憩いの場やレクリエーションの場として、多くの人が利用していた。	観音寺に五重塔が整備されるなど新たな魅力が加わった一方、観音公園では、アスレチックや小動物園の廃止に加え、商店街への来訪者の減少により、にぎわいが低下している。

(2)これからのまちづくりに向けた課題

地区の概況や地区の現状分析から、これからのまちづくりに向けた課題を次のとおり整理しました。

回遊できる魅力的な道路空間の形成

人通りが少なく、にぎわいが低下している大門・丸之内地区においては、お城公園、観音寺、商店街、津センターパレス、松菱百貨店などを回遊でき、車道・歩道の再編を含めた楽しめる魅力的な道路空間を形成する必要があります。

楽しめる公園空間づくり

お城公園、お城前公園、観音公園、津市まん中広場などは日常的に憩いや活動の場として利用され、訪れる人が楽しめる場としての環境づくりが必要です。

低未利用地などの資源の有効活用

空き家・空き店舗、青空駐車場などの低未利用地を資源として、新たな店舗の誘致や土地の集約など有効活用していく必要があります。

新たな価値の創造

集客や回遊等の促進を図っていくためには、この地区の資源や空間を活かして、滞在する人にとって価値あるものを創造する必要があります。

多様な人が関わりを持てる場づくり

多様な関係者で構成される大門・丸之内地区のまちづくりを進めるためには、地区に関わりを持ってもらえる人を増やすことが必要。そのためには、主体的に関わりを持てるエリアプラットフォームなどの場を作る必要があります。

1. 将来像とその実現に向けた目標

(1) 将来像

未来ビジョンの策定に向けて、大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会や同委員会分科会では、大門・丸之内地区の現状や課題を検討し、参画者一人一人が描く将来像について意見交換を繰り返してきました。そして、これらを集約し、次のとおり地区の将来像を掲げます。

- 津城跡や観音寺、伊勢街道などの歴史・文化資源が活用され、来訪者が楽しめるとともに、市民が誇りを持てる場所になっています。
- 新たな事業所や多様な働き方に対応したオフィスができるなど、津市におけるビジネスの中心地となっています。
- 店舗のリノベーションや建替が進み、豊富な交流施設や公園、道路空間で市民による活動が行われ、働く人や買い物客、多様な市民でにぎわうまちになっています。
- エリア内の各拠点を回遊する仕組みが構築され、津駅や津新町駅、津インターチェンジ、津なぎさまちと新たな移動手段で結ばれるなど、他地区との連携も強化されています。
- 安全・安心なまちづくりの取組が進み、居心地のいい空間で構成された、全ての人にとって住みやすいエリアとなっています。
- まちの変化に合わせて新たな土地活用が進むなど、民間による投資が活発化し、新技術が積極的に導入されたまちづくりが進められています。
- 官民が一体となった取組が継続され、地域の魅力が多様な手段で広く発信されています。

(2) 将来像の実現に向けた取組姿勢

まちづくりを進める過程では、困難に直面し、振り返りながらも、歩みを止めることなく総力を結集して進み続ける必要があります。これまで紡ぎ上げてきたまちの歴史と文化を未来へとつなげ、関係する人が連携してつながり、ここを一つにしてまちづくりを推進するため、

地区の取組姿勢を

挑戦しつづける 大門・丸之内

とします。

(3) 将来像の実現に向けた目標

目標 1

人が集い、交流、活動できるまち

目標 2

楽しく歩いて回遊できるまち

目標 3

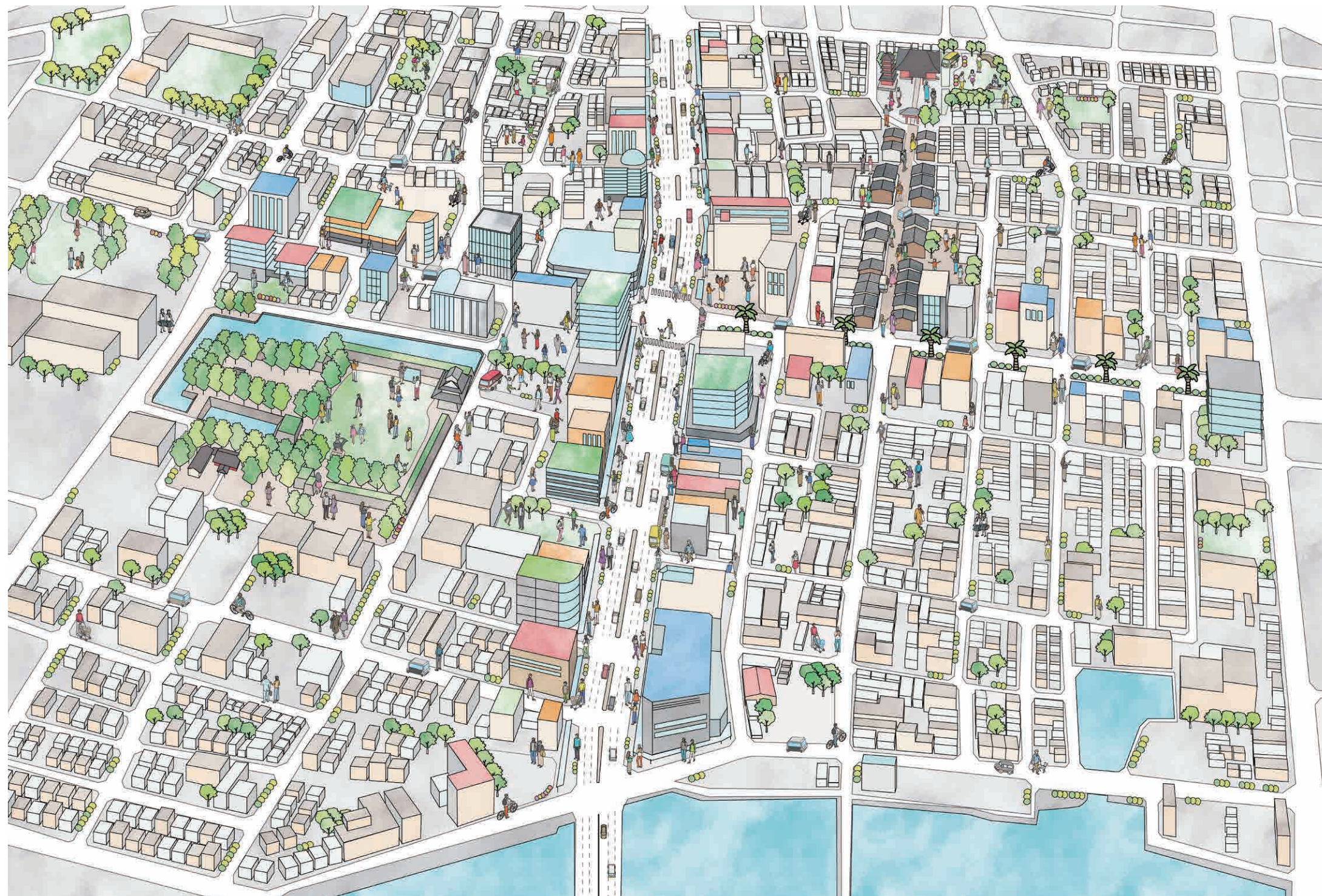
エリア価値の高いまち

目標 4

魅力情報が発信されるまち

目標 5

持続可能なまち



上図は、将来像が実現したイメージを共有するために描いたものであり、個別の土地、建物の目指す姿を示すものではありません。

(4) 目標に基づくまちづくりの方針

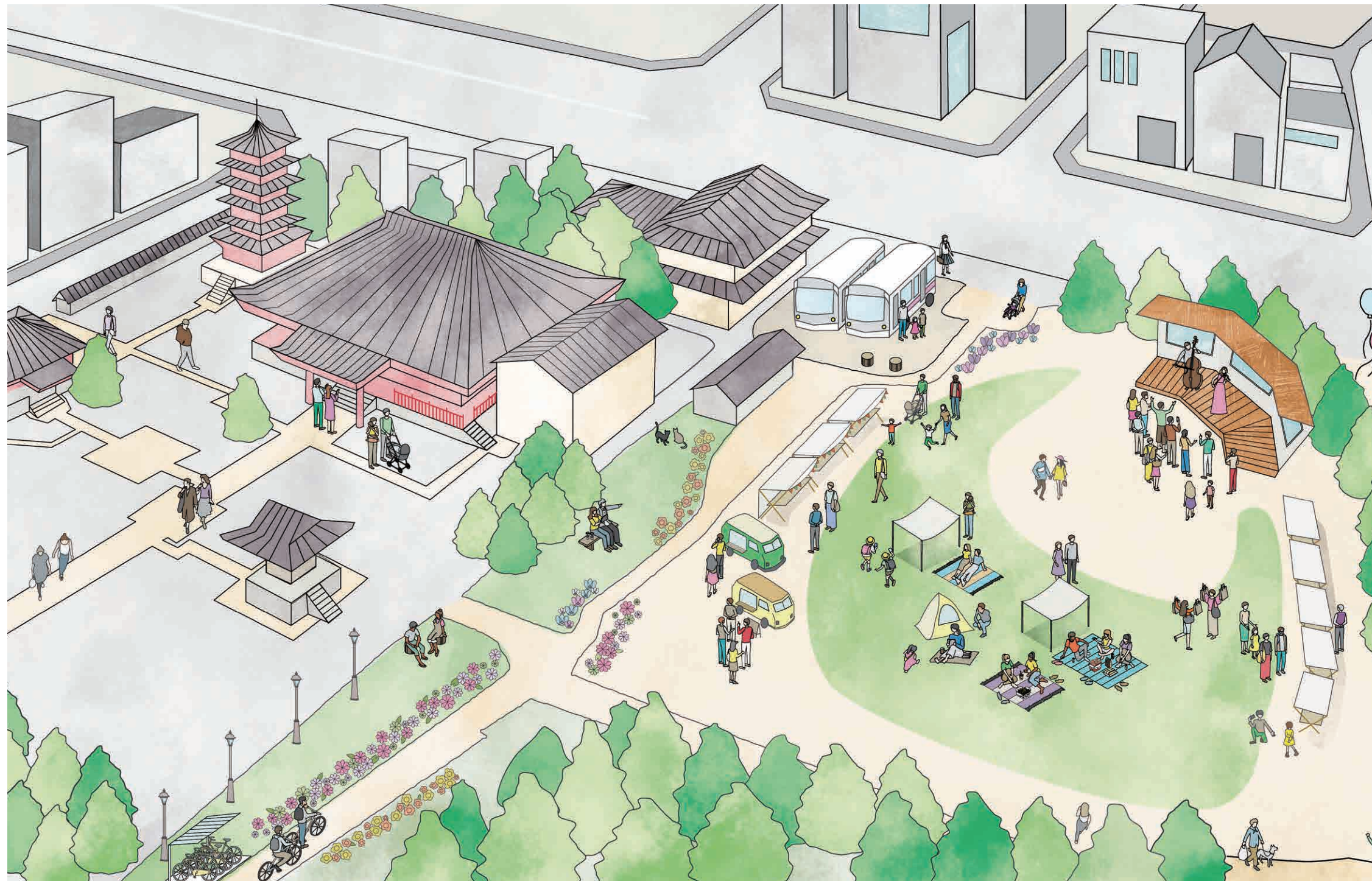
それぞれの目標に基づくまちづくりの方針を定めるとともに、目標を実現するための具体的な施策例を示します。また、将来像の実現に向けた取組を確実なものにするため、特に優先的、重点的、横断的に取り組むべき施策をリーディングプロジェクトとして先導的に実施し、目標達成への道筋を示します。

目標1 人が集い、交流、活動できるまち

事業所などが新たに立地し、日常的な滞在者が増加するとともに、数々の商店や老舗の名店は市内外からの来訪者でにぎわい、豊富な交流施設や公園、道路空間を活用して市民が活動し、津城跡や観音寺などの歴史資源には市内外から観光客が来訪するなど、多様な人が集い、交流、活動できるまちをめざします。

目標に基づくまちづくりの方針

人が集い、交流、活動できるまちを実現するため、多様な世代の住民・来訪者による地域資源や地区の強みを活かした様々な活動を推進する。



上図は、目指す目標が実現したイメージを共有するために描いたものであり、個別の土地、建物の目指す姿を示すものではありません。

方針に基づく施策例

- **大門・丸之内らしさで盛り上げる。**
 - ・お城公園・観音公園の空間を活かした取組
 - ・津城や観音寺などの歴史的な価値を活かした空間づくり
- **居心地のいい空間をつくる。**
 - ・市民のサード・プレイス（自宅や職場・学校とは異なる、居心地の良い第3の居場所）となる場所を整備
 - ・新たな都市施設（都市機能）の整備、公共施設の活性化
- **イベントで人を呼ぶ。**
 - ・大門・丸之内らしいマルシェや朝市の実施
 - ・公共空間・店舗等のスペースを活用し、イベントやコンベンション等を誘致
- **新しい店舗や事業者を増やす。**
 - ・オフィスや新たな事業者をエリア内に誘致
 - ・起業・リモートワークの場を整備

Leading Project

リーディングプロジェクト

お城公園、お城前公園、観音公園、津市まん中広場などの活用

- ・市民が主体となったイベント等への開放
- ・ライトアップ等の検討
- ・市民による清掃活動等の実施 など

目標2 楽しく歩いて回遊できるまち

三重県の大動脈である国道23号、津なぎさまちから津インターチェンジを結ぶフェニックス通り及び主要地方道津芸濃大山田線、そしてその結節点であり、バスターミナルとして多くの乗降客がある三重会館前交差点。津の交通の要衝であり、日常的に行き交う人々を地区内に導きます。また、伊勢街道や国道23号の広い歩道空間も活用し、新技術も積極的に導入しながら、まちに集まる人々がエリア内にある魅力的な資源や空間を回遊できるまちをめざします。



上図は、目指す目標が実現したイメージを共有するために描いたものであり、個別の土地、建物の目指す姿を示すものではありません。

目標に基づくまちづくりの方針

楽しく歩いて回遊できるまちを実現するため、道路空間の有効活用や新技術の積極的な導入を推進する。

方針に基づく施策例

- ➔ **道路空間を活用する。**
 - ・次世代の技術を用いた新モビリティや自動運転の通行路として道路空間を活用
- ➔ **大門・丸之内らしさで盛り上げる。**
 - ・津城跡、観音寺、伊勢街道など、エリア内の歴史的な拠点や街道を回遊できるような仕組みづくり
- ➔ **イベントで人を呼ぶ。**
 - ・道路空間や空き店舗で展示・発表のイベントを開催
 - ・スタンプラリーやウォークイベント等、商店街による来場者向けサービスの実施
- ➔ **店舗を活性化する。**
 - ・テイクアウト商品の増加や店舗の集積による食べ歩きできるまちづくり
- ➔ **移動しやすくする。**
 - ・バスの利便性の周知や利便性の向上、バスを活用した集客の促進、バス駐車場の確保
 - ・交通事業者等の連携による地域版MaaSの導入

Leading Project

リーディングプロジェクト

立町・大門大通り、国道23号の活用

- ・立町・大門大通りの実験的な取組の実施
- ・国道23号（丸之内商店街エリア）の実験的な取組の実施 など

新たな移動手段の導入

- ・シェアサイクルの試行
- ・次世代モビリティの検討
- ・アプリ等を活用した来訪促進の取組 など

目標3 エリア価値の高いまち

空き地、空き家、空き店舗の活用やエリア内に多く存在する歴史資源などの魅力向上を進めるとともに、生活利便性の改善など、暮らす場としての機能向上に取り組めます。さらに、長期的には土地の集約などにより新たな土地活用を図り、エリアの全体の価値を高めるまちをめざします。



上図は、目指す目標が実現したイメージを共有するために描いたものであり、個別の土地、建物の目指す姿を示すものではありません。

目標に基づくまちづくりの方針

エリア価値の高いまちを実現するため、地域らしさを楽しめる満足度の高い空間形成を図り、**暮らしの場としての魅力・機能を高めるとともに、土地・建物の在り方の見直しを進める。**

方針に基づく施策例

- ➔ **暮らしやすいまちにする。**
 - ・食品スーパー等の生活利便施設を誘致
 - ・暮らしやすいまちづくりに向けたルール（地区計画など）づくり
- ➔ **新しい店舗や事業者を増やす。**
 - ・空き店舗を借り上げ、チャレンジショップ等として賃貸
- ➔ **住む人を増やす。**
 - ・子育てしやすいまちに向けた支援
 - ・空き家のリノベーションや新築住宅・賃貸住宅、サービス付高齢者向け住宅等の整備
- ➔ **居心地のいい空間をつくる。**
 - ・市民の憩いの場、楽しむ場として公園を美化・整備
 - ・空き地を防災広場や子どもたちの遊び場として活用
 - ・バリアフリー化や無電柱化による安全で快適な空間整備
- ➔ **土地の使い方を変える。**
 - ・小規模な土地集約による新たな土地活用
 - ・短期間に展開できるような小規模な土地区画整理事業の実施
- ➔ **大門・丸之内らしさで盛り上げる。**
 - ・津城の復元に向けた活動やデジタル技術等を活用した再現
 - ・景観計画等による歴史を活かしたまちなみの整備

Leading Project

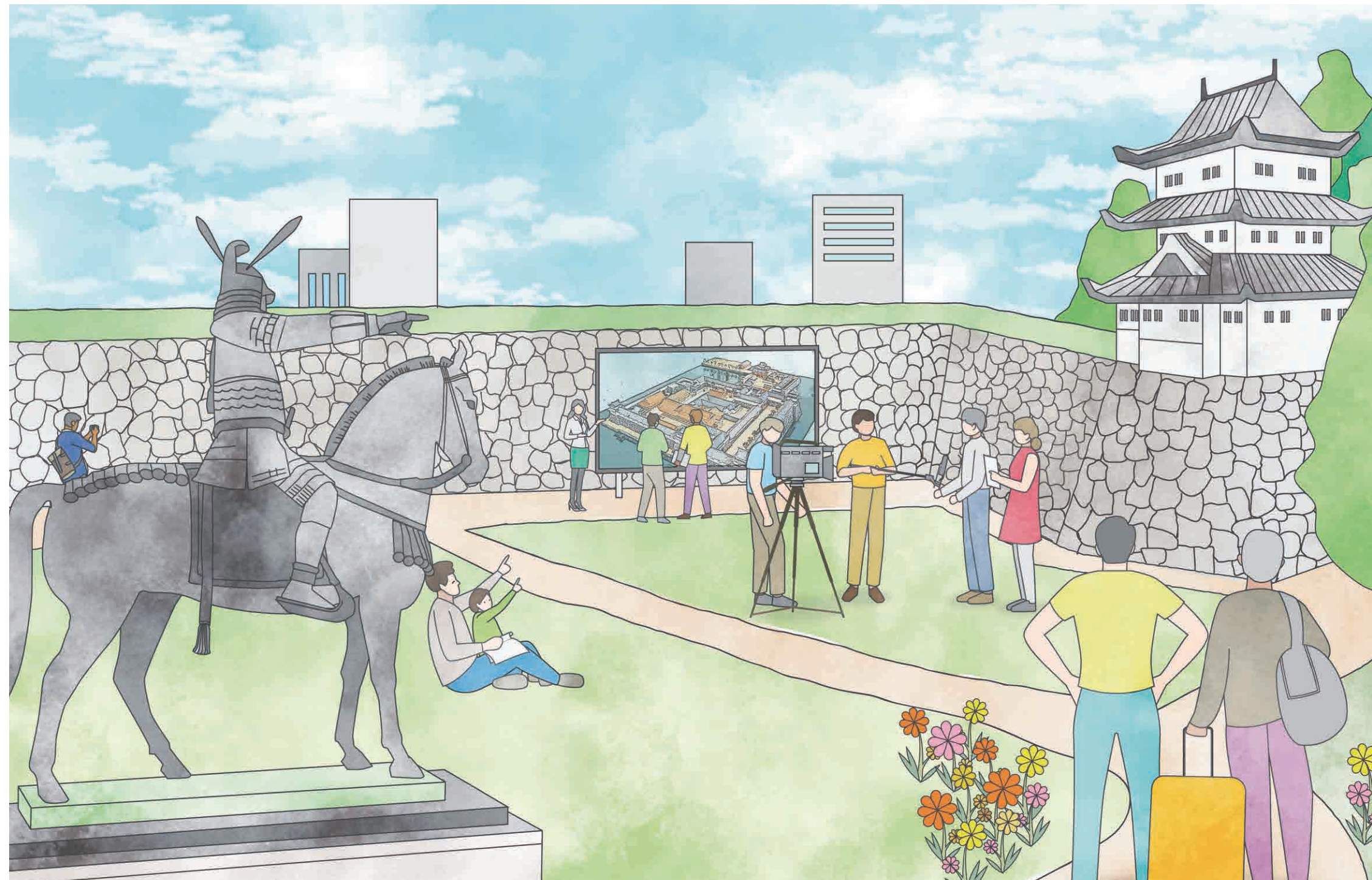
リーディングプロジェクト

空き地・空き家・空き店舗の活用

- ・空き家及び空き店舗の実態調査
- ・物件情報の発信
- ・空き店舗を活用した出店への支援など

目標4 魅力情報が発信されるまち

地区内外の人々が大門・丸之内地区の情報を目にする機会を増やすとともに、市民が地区への関心を持ち、誇りを持てるよう、地域が一体となって魅力の発掘や地区の情報発信に努め、地区の魅力が広がるまちをめざします。



上図は、目指す目標が実現したイメージを共有するために描いたものであり、個別の土地、建物の目指す姿を示すものではありません。

目標に基づくまちづくりの方針

魅力情報が発信されるまちを実現するため、エリア内外の多様な主体による様々な媒体を活用した情報発信を進める。

方針に基づく施策例

- ➔ **地域が主体的・継続的にまちづくりを進める。**
 - ・地域ホームページやアプリ、プレスリリース等による地域一体となった情報発信
- ➔ **店舗を活性化する。**
 - ・周辺企業の従業員向けにランチ情報等を発信し、地域の店舗利用を啓発
 - ・大門・丸之内の新たな名物を発掘・開発・PR
- ➔ **大門・丸之内らしさで盛り上げる。**
 - ・津城や観音寺の歴史を知ってもらうための勉強会の実施や案内板の整備等による空間づくり
 - ・津城跡、観音寺、伊勢街道など、エリア内の歴史的な拠点や街道を回遊できるような仕組みづくり
- ➔ **エリアのイメージをアップさせる。**
 - ・フォトジェニックなエリアを発掘・発信・整備
 - ・伝統芸能、郷土芸能の魅力を発信
- ➔ **移動しやすくする。**
 - ・バスの利便性の周知や利便性の向上、バスを活用した集客の促進、バス駐車場の確保
 - ・交通事業者等の連携による地域版MaaSの導入

Leading Project

リーディングプロジェクト

地域が一体となった情報発信

- ・地域のホームページ等の作成及び運用
- ・SNSを活用した発信
- ・プレスリリースの強化 など

目標5 持続可能なまち

防災対策や防犯対策に取り組み、安全・安心な環境づくりを進めるとともに、未来ビジョンの実現に向けて、エリアプラットフォーム「大門・丸之内 未来のまちづくり」が中心となり、官民が一体となって主体的かつ継続的にまちづくりに取り組むことにより、持続可能なまちをめざします。

目標に基づくまちづくりの方針

持続可能なまちを実現するため、安全・安心な環境づくりを進めるとともに、将来像の実現に向けて地区内外の様々な関係者による主体的・持続的なまちづくりを推進する。

方針に基づく施策例

- ➔ **地域が主体的・継続的にまちづくりを進める。**
 - ・エリアプラットフォームに基づく連携・活動
 - ・地域の主体的なまちづくり活動を推進
 - ・津駅・津新町駅・津なぎさまち等近隣の他地域との連携
 - ・イベントの主催者、コーディネーターの育成
 - ・地域ホームページやアプリ、プレスリリース等による地域一体となった情報発信
- ➔ **暮らしやすいまちにする。**
 - ・安全・安心なまちづくりに向けた防犯・防災対策等の実施
 - ・生活インフラ施設の計画的な更新・保全の実施
 - ・省エネ・省資源など、カーボンニュートラルなまちづくり
- ➔ **エリアのイメージをアップさせる。**
 - ・エリア内を清潔に保つための清掃活動等
- ➔ **児童・生徒・学生に親しみを持ってもらう。**
 - ・フィールドワークとしての場の提供や、学生と各団体が協働するプロジェクトを実施
 - ・子どもたちが事業・商売を理解し、大門・丸之内地区に親しみをもってもらうための事業者による出前授業



上図は、目指す目標が実現したイメージを共有するために描いたものであり、個別の土地、建物の目指す姿を示すものではありません。

Leading Project

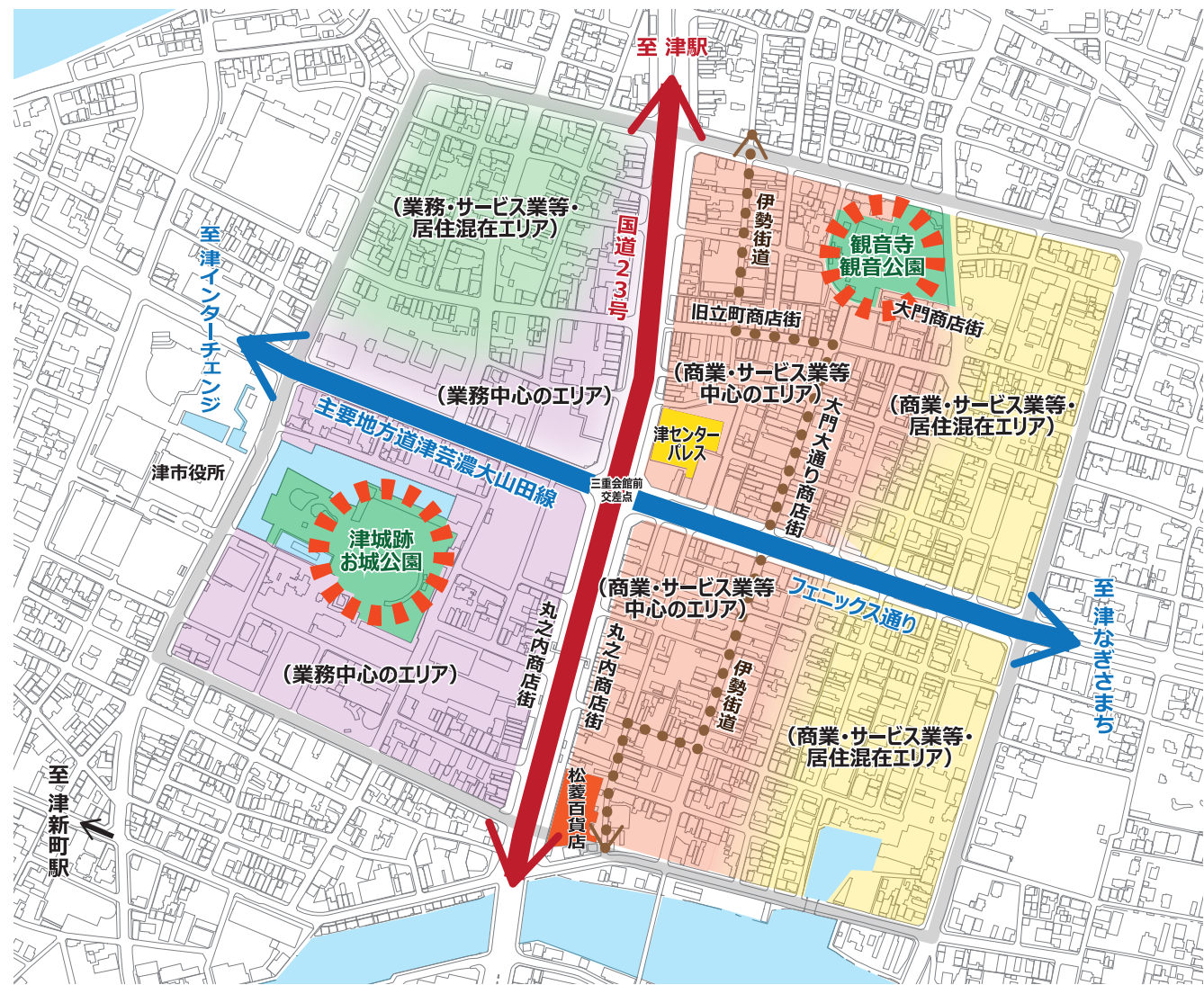
リーディングプロジェクト

清潔な空間づくり、安全・安心なまちづくり

- ・公共空間の清掃・美化
- ・防災対策活動の活性化
- ・防犯対策の実施 など

2.各エリアと道路軸の20年後の姿と取組例

各エリアと地区内を通る道路における20年後の姿と、これらの実現に向けた取組例を示します。



	20年後の姿	取組例
業務中心のエリア	従来の事業所の他、新たな事業所や新たな働き方に対応するシェアオフィスなども立地し、働く場として成長するとともに、従業員が周辺へ繰り出し、新しい業務エリアのにぎわいが生まれている。	・企業等の施設を活用したイベントの実施 ・オフィスや新たな事業者をエリア内に誘致 ・起業・リモートワークの場を整備 ・小規模な土地集約による新たな土地活用 ・事業者による学校等への出前授業 ・周辺企業の従業員向けにランチ情報等を発信し、地域の店舗利用を啓発
業務・サービス業等・居住混在エリア	若者、子育て世帯、高齢者など多様な世代にとって、より住みやすいエリアとなるとともに、業務に便利なエリアとして新たな事業所が立地し、空き地の活用や建物の更新が進んでいる。	・子育てしやすいまちに向けた支援 ・空き家のリノベーションや新築住宅・賃貸住宅、サービス付高齢者向け住宅等の整備 ・暮らしやすいまちづくりに向けたルール（地区計画など）づくり ・安全・安心なまちづくりに向けた防犯・防災対策等の実施

	20年後の姿	取組例
商業・サービス業等中心のエリア	建替とともに、リノベーションによる空き店舗活用が進み、老舗の店舗とともに、新たな店舗や新たに起業した事業所などが立地し、観光、買物、ビジネス、交流など、老若男女の多様なにぎわいが生まれている。	・空き店舗を借り上げ、チャレンジショップ等として賃貸 ・空き店舗への出店・リノベーションに対する支援 ・スタンプラリーやウォークイベント等、商店街による来場者向けサービスの実施 ・食品スーパー等の生活利便施設を誘致 ・新たな都市施設（都市機能）の整備、公共施設の活性化
商業・サービス業等・居住混在エリア	空き家、空き店舗活用が進むと共に戸建・共同住宅・シェアハウスなど様々な住宅が立地し、多様な世代にとってより住みやすいエリアとなり、職住近接が実現している。	・空き地・空き家・空き店舗の流動化 ・大門・丸之内の新たな名物を発掘・開発・PR ・柔らかな土地区画整理事業の実施 ・医療、福祉、子育て、店舗、オフィス、住宅など、住商一体型の再開発事業
国道23号	歩道部分は単なる通行空間ではなく、楽しみながら買い物する空間、憩いの空間として活用され、新しい人の流れが生み出されている。	・道路空間や空き店舗で展示・発表のイベントを開催 ・公共空間・店舗等のスペースを活用し、イベントやコンベンション等を誘致 ・国道23号の丸之内商店街エリアを活用してにぎわいを創出 ・バスの利便性の周知や利便性の向上、バスを活用した集客 ・津駅・津新町駅・津なぎさまち等近隣の他地域との連携
フェニックス通り・主要地方道津芸濃大山田線	津なぎさまちや津インターチェンジを経由してきた来訪者が、フェニックスが立ち並ぶ特徴的な風景により津を感じるとともに、事業所・店舗・飲食店が沿道に立地し、徒歩や新しいモビリティで回遊する人が増えている。	・次世代の技術を用いた新モビリティや自動運転の通行路として道路空間を活用 ・他地区を結ぶ次世代モビリティなどの新たな移動手段の導入 ・交通事業者等の連携による地域版MaaSの導入 ・津駅・津新町駅・津なぎさまち等近隣の他地域との連携
伊勢街道	観音寺や風情のあるまちなみを楽しむ来街者が居心地良く回遊できる道路空間となっている。	・津市らしいマルシェや朝市の実施 ・テイクアウト商品の増加や店舗の集積による食べ歩きできるまちづくり ・景観計画等による歴史を活かしたまちなみの整備 ・立町・大門大通りを活用してにぎわいを創出
津城跡・お城公園	歴史を感じる工夫がなされ、津に来たら立ち寄りた、市民が日常的に過ごしたいと感じる場所となっている。週末にはイベントが行われ、市外から津駅を経由して来訪した人でにぎわっている。市民が自ら清掃や美化活動に努める市民に愛され、誇るべき場所となっている。	・津城の復元に向けた活動やデジタル技術等を活用した再現 ・市民の憩いの場、楽しむ場として公園を美化・整備 ・フォトジェニックなエリアを発掘・発信・整備 ・市民のサード・プレイスとなる場所を整備 ・岩田川、堀など水辺環境の活用・整備 ・エリア内を清潔に保つための清掃活動等 ・地域の主体的なまちづくり活動を推進
観音寺・観音公園	津城跡と観音寺を回遊する人、伊勢街道をウォーキングして立ち寄る人、参拝する人など、多様な人が目指す目的地になっている。	・お城公園・観音公園の空間を活かした取組 ・津城や観音寺の歴史を知ってもらうための勉強会や案内等の整備 ・津城や観音寺などの歴史的な価値を活かした空間づくり ・津城跡、観音寺、伊勢街道など、エリア内の歴史的な拠点や街道を回遊できるような仕組み

将来像の実現に向けた施策・役割分担・ロードマップ

将来像の実現に向けて取り組む施策案等は次のとおりとし、これらの施策案の実現を目指して、官民が連携し、推進していきます。

なお、施策の内容については、未来ビジョンの策定後も、進捗や時代の流れに応じて見直すものとします。

下表の「施策案」中、★マークはリーディングプロジェクトを示すものです。

目 的	目 標					施策案	施策案の具体的な取組内容	実施主体
	活動できるまち	人が集い、交流回遊できるまち	楽しく歩いて高いまち	エリア価値の発揮	魅力情報が発信されるまち			
イベントで人を呼ぶ						マルシェや朝市の実施	大門・丸之内らしいマルシェや朝市などを実施	商店街・商工団体・AP
						道路空間等の展示・発表の場としての活用	道路空間や空き店舗で展示・発表のイベントを開催	商店街・商工団体・AP
						商店街による来場者向けサービスの実施	スタンプラリーやウォークイベント等を実施	商店街・まちづくり会社・AP
						イベント等の誘致	公共空間・店舗等のスペース活用し、イベントやコンベンション等を誘致	商店街・商工団体・自治会・市民・まちづくり会社・企業・AP・行政
						次世代技術を用いたイベントによる集客	VRやeスポーツを活用したイベントを実施	商店街・商工団体・企業
						企業等の施設を活用したイベントの実施	企業等の施設や設備を活用したイベントを実施	企業・商店街・商工団体・まちづくり会社・AP
新しい店舗や事業者を増やす						空き地・空き家・空き店舗の流動化★	空き地・空き家・空き店舗を見える化することによる流動化	企業・商店街・商工団体・自治会・市民・まちづくり会社・AP・行政
						空き店舗のサブリース★	空き店舗を借り上げ、チャレンジショップ等として賃貸	商店街・商工団体・まちづくり会社・AP
						空き店舗への出店・リノベーションに対する支援★	空き店舗への出店やリノベーションに対するコーディネートや補助等の支援	商店街・商工団体・まちづくり会社・AP・行政
						オフィスや新たな事業者を誘致	オフィスや新たな事業者をエリア内に誘致	まちづくり会社・AP・行政
						起業・リモートワークの場の整備	新しいアイデアや連携が生まれる魅力的な空間として、起業・リモートワークの場を整備	企業・まちづくり会社・AP・行政
						企業従業員向けに店舗利用を啓発	周辺企業の従業員向けにランチ情報等を発信し、地域の店舗利用を啓発	商店街・商工団体・企業・AP
店舗を活性化する						食べ歩きできるまちづくり	テイクアウト商品の増加や店舗の集積による食べ歩きの推進	商店街・商工団体・企業・AP
						新名物の開発	大門・丸之内の新たな名物を発掘・開発・PR	商店街・商工団体・企業・AP
						学生との連携	フィールドワークとしての場の提供や、学生と各団体が協働するプロジェクトを実施	商店街・商工団体・企業・AP
児童・生徒・学生に親しみを持ってもらう						事業者による学校等への出前授業	事業者が学校等で出前授業を行い、子どもたちが事業・商売を理解し、大門・丸之内地区に親しみを持ってもらう	企業・行政
						フォトジェニックなエリアの形成	フォトジェニックなエリアを発掘、発信、整備	商店街・商工団体・市民・まちづくり会社・AP
エリアのイメージをアップさせる						清潔な空間づくり★	エリア内を清潔に保つための清掃活動等	自治会・商店街・商工団体・企業・市民・まちづくり会社・AP・行政
						伝統芸能、郷土芸能のPR	伝統芸能・郷土芸能の魅力を発信	商店街・商工団体・行政

短期 ~5年

将来像の実現のため、今すぐ出来ることから始める時期

中期 5年~10年

未来ビジョンに位置付けた取組が着実に実行され、一定の成果が見えている時期

長期 10年~20年

将来像の実現に向けて着実に進んでいる時期

【継続すること、すぐできること】 すでに実施している取組や、すぐにできる、やっていこうとする取組	短期 5年以内に実施する取組	中期 5~10年先に実施する取組	長期 10年~20年先に実施する取組
	他の取組との連携、新たな企画等の検討・実施	検証 継続	
現行の取組を継続		新たな企画・学生等との協働実施・道路空間活用との連携	
現行の取組の継続		新たな企画・道路空間活用との連携	
現行の取組の継続		イベント等の誘致活動	
	実施団体・実施内容の検討、実験的な実施	検証 継続	
	イベント等の検討・実施		
所有者の売却 賃貸意向調査	マッチングの仕組みづくり	マッチングの実施・継続	
	空き物件情報の発信		
協力者の募集、実施方法の検討	サブリースの実施・継続		
	空き店舗を活用した新規出店者への支援		
	リノベーションの勉強会や講座の実施		
	オフィスの整備費や賃料等の支援検討・実施		
	場所や実施方法の検討	拠点の整備	継続的な運営
ランチ等の啓発	まち歩きの啓発	検証 継続	
	食べ歩きできる商品開発	飲食店・名店の集積	
	既存の商品の名物化・PR	新名物の商品開発	
フィールドワークの場としての活用 の呼びかけ	学生と各団体との協働の検討	フィールドワークの場としての活用	協働プロジェクト
	事業者による出前授業の実施	検証 継続	
	フォトジェニックな場所の発掘・発信	フォトジェニックな場所の美化・整備	
街路樹等の剪定管理実施			
害鳥対策の継続	新たな害鳥対策の検討・実施		
	市民による清掃活動の実施		
	新たなPR手法の検討・実施	検証 継続	

下表の「施策案」中、★マークはリーディングプロジェクトを示すものです。

【継続すること、すぐできること】 すでに実施している取組や、すぐに できる、やっていこうとする取組	短期 5年以内に実施する取組	中期 5～10年先に実施する取組	長期 10年～20年先に実施する取組
	津城復元に取り組む団体等との連携		
		石垣の整備等、保存活動の推進	
		AR等による再現	
マルシェなどの活用の検討	マルシェなどの活用の検討	マルシェなどの活用・継続	
清掃活動など市民活動の検討		市民活動の実施・継続	
	Park-PFIなどの新たな活用策の検討	新たな活用策の実施	
	歴史勉強会などの実施	案内板などの整備	
回遊イベントの実施	パンフレット等による周知	案内板などの整備	
現行計画の推進		計画の見直し、推進策の検討・実施	
現行の市などの継続実施	他の取組との連携、新たな 企画等の検討・実施	検証・継続	
道路の新たな活用に向けた実験的な取組	実験結果を受けた整備検討	実験結果を受けた道路整備	
		ほこみち制度を活用したテーブル・ベンチ等の設置	
現行の取組の継続実施	他の取組との連携、新たな 企画等の検討・実施	検証・継続	
道路の新たな活用に向けた実験的な取組	国道の車線減少・活用に向けた検討	実験結果を受けた道路整備	
		ほこみち制度を活用したテーブル・ベンチ等の設置	
	実施に向けた検討	実験的な実施・検証	運用実施
路線バスの利便性の周知	バス停の新たな活用やデジタルサイネージの導入等による利便性向上		
	バス利用者への特典付与等、名所や店舗との連携		
		バス駐車場の確保	
活用の検討・実験的な実施		導入・運用	
活用の検討・社会実験		運用実施	
意向調査の実施	都市マスタープランへの反映	用途地域・容積率等の改訂	
意向調査の実施	所有者意向を踏まえた先行的な土地集約	新たな土地利用の誘発(売買・賃貸等)	
意向調査の実施	都市マスタープランへの反映	実施個所の検討・地権者との協議	事業実施
意向調査の実施	都市マスタープランへの反映	実施個所の検討・地権者との協議	事業実施

将来像の実現に向けた施策・役割分担・ロードマップ

下表の「施策案」中、★マークはリーディングプロジェクトを示すものです。

目 的	目 標						施策案	施策案の具体的な取組内容	実施主体
	活動できるまち	人が集い、交流、回遊できるまち	楽しく歩いて回遊できるまち	高いまち	エリア価値の発揮	魅力情報が発信されるまち			
居心地のいい空間をつくる							サード・プレイスとなる場所の整備	市民のサード・プレイス(自宅や職場・学校とは隔離された、居心地のよい第3の居場所)を整備	企業・商店街・商工団体・まちづくり会社・AP・行政
							公園の美化・整備	市民の憩いの場、楽しむ場として公園を美化・整備	自治会・市民・AP・行政
							空き地の広場等への活用	空き地を防災広場や子どもたちの遊び場として活用する	企業・商店街・商工団体・自治会・市民・まちづくり会社・AP
							新たな都市施設(都市機能)の整備、公共施設の活性化	レクリエーション、スポーツ施設などの都市施設(都市機能)の整備や、既存公共施設の活性化	企業・行政
							安全で快適な空間整備	バリアフリー化や無電柱化による安全で快適な空間整備	企業・行政
							岩田川、堀など水辺環境の活用・整備	岩田川、堀など水辺環境を活用した取組や整備	商店街・商工団体・まちづくり会社・AP・行政
住む人を増やす							子育て世帯に向けた支援	子育てしやすいまちに向けた支援を実施	AP・行政
							住宅の整備	空き家のリノベーションや新築住宅・賃貸住宅の開発、サービス付高齢者向け住宅等の整備	企業・行政
暮らしやすいまちにする							生活利便施設の誘致	食品スーパー等の生活利便施設を誘致	企業・自治会・AP・行政
							地区計画などのルール化	暮らしやすいまちづくりに向けたルール化	自治会・市民・行政
							生活インフラ施設の計画的な更新・保全	上下水道など老朽化が進む生活インフラ施設の計画的な更新・保全の実施	企業・行政
							安全・安心なまちづくり	安全・安心なまちづくりに向けた防犯・防災対策等の実施	自治会・市民・商店街・企業・AP・行政
							カーボンニュートラルなまちづくり	省エネ・省資源など、二酸化炭素の削減に向けた取組	商店街・商工団体・企業・自治会・市民・AP・行政
地域が主体的・継続的にまちづくりを進める							エリアプラットフォームに基づく連携・活動	エリアプラットフォームに基づくエリア内の団体等の連携や一体的な活動を実施	商店街・商工団体・企業・まちづくり会社・自治会・市民・AP・行政
							地域活動の推進	地域の主体的なまちづくり活動を推進	自治会・市民・商店街・商工団体・企業・まちづくり会社・AP・行政
							他地域との連携	津駅・津新町駅・津なぎさまち等近隣の他の拠点との連携によるまちづくりを推進	商店街・商工団体・企業・まちづくり会社・自治会・市民・AP・行政
							イベントの主催者、コーディネーターの育成	新たなイベントの企画、地域のコーディネーターができる人材を育成	商店街・商工団体・企業・まちづくり会社・AP・行政
							地域が一体となった情報発信	地域ホームページやアプリ、プレスリリース等による地域一体となった情報発信	商店街・商工団体・企業・まちづくり会社・自治会・市民・AP・行政

【継続すること、すぐできること】 すでに実施している取組や、すぐに できる、やってみようとする取組	短期 5年以内に実施する取組	中期 5～10年先に実施する取組	長期 10年～20年先に実施する取組
	場所や内容の検討	サード・プレイスとしての整備	
地域による美化活動等の実施	美化活動等の継続・他の取組との連携	継続実施	
維持業務の継続	必要な整備内容の検討	必要に応じて整備実施	
	協力者の募集、活用方法の検討	広場等としての活用	
		新たな都市施設の検討	新たな都市施設の整備実施
	公共施設の利用促進・活性化策の検討	公共施設の活性化に向けた整備実施	
	整備内容の検討	整備実施	
清掃活動等の継続		清掃活動等の継続・他の取組との連携	
	水辺を活用したイベント等の実施		
		整備内容の検討	整備実施
児童館等子育て施設の設置継続		さらなる充実に向けた誘致等	
		入居助成等、子育て世帯に向けた新たな支援の検討・実施	
	空き物件情報の発信		
		住宅整備の実施	
		誘致活動の実施	
		食品スーパー等の整備費や賃料等の支援検討・実施	
意向調査の実施	都市マスタープランへの反映	地権者との協議・計画策定	計画に基づく整備の促進
	計画的な更新・保全		
現行の防犯対策の継続		防犯対策の継続・拡充	
現行の防災対策の継続		防災対策の継続・拡充	
	カーボンニュートラルを目的とした取組の検討・実施		
	情報交換等の実施		
	連携した活動・一体的な活動の実施		
	まちづくり勉強会や講演会の実施		
	サークル活動やボランティアの取組促進		
	自分たちのまちは自分たちで維持・保全・発展させると意識の醸成		
	他地域との連携		
	勉強会・ワークショップの開催	検証・継続	
各自のホームページ等における発信継続	地域のホームページ等の作成・運用	検証・継続	
	市民による情報発信活動		

未来ビジョンの取組に関わる人が、その取組を進め、将来像が実現した後の大門・丸之内地区の姿をわかりやすく共有できるように、この地区に滞在する人と活動のイメージを、さまざまなモデルに分けて記載しています。

モデル	20年後のイメージ
地区内に 居住する人 20歳代 一人暮らしを始めたばかり	・観音寺と周辺の商店街の雰囲気が気に入って、大門の賃貸マンションを選んだ。 ・通勤や日頃の移動はもっぱら電動自転車を使用し、車は持っていない。 ・夕食は商店街の飲食店で済ませることが多い。商店街の人とはみんな顔見知りなので、いつも声をかけてくれて楽しい。 ・休日は、図書館で借りた本を近所の喫茶店やお城公園のベンチで読書することが多い。
地区内に 居住する人 30歳代 子育て家族	・よい中古住宅があったので購入してリフォームし、2年前に引っ越してきた。 ・子どもは近所の保育園に入園している。朝は夫が通勤途中に預け、夕方は妻が迎えに行く。 ・妻は広告デザインの仕事をしており、家でも仕事をするが、商店街のシェアオフィスがWi-Fiやコピー・プリンターなどが整っているので、そこで仕事をすることも多い。 ・災害時には、近くの企業ビルに避難できることになっているため、安心して住み続けられる。 ・親子の居場所、子どもの遊び場が充実し、商店街のお店にも、子ども向けの商品が充実している。
地区内に 居住する人 40歳代 県外からのUターン	・津市出身で県外に出ていたが、リモート勤務が多くなったことを機に津市に戻り、中央の新築マンションを購入した。 ・週に1度は名古屋本社の会議に出席する。津駅までは、本数が多い路線バスを利用する。 ・業務で県内を車で移動するが、国道23号や津インターチェンジにも近くて利便性の良さを感じている。 ・平日夜は高校の同級生やコワーキングスペースで知り合った仲間と大門の飲食店に飲みに行く。 ・長期休暇が取れると、津なぎさまちからセントレアに向かい、海外旅行を楽しんでいる。
地区内に 居住する人 70歳代 夫婦	・10年ぐらい前から、近所に店や施設が増えはじめ、徒歩圏内で買い物や用事が済ませられるようになり、以前と比べて暮らしやすくなった。 ・近所には空き家を活用した喫茶店がオープンし、住民がいつも気軽に集まっている。 ・健康のために夫婦でよくウォーキングをし、お城公園や観音公園を巡っている。 ・結婚した子どもが孫を連れてよく遊びに来て、近所の老舗洋食店にみんなで食事に行く。
地区に 働きに来る人 丸之内の事業所に勤務する 30歳代	・津新町駅からは歩いて職場に行く。駅前にはシェアサイクルが充実し、たまに気分転換で利用する。 ・業務上の移動は公共交通やシェアモビリティの利用が原則となっており、仕事で出張する場合、三重会館前から路線バスが頻繁に出ているので、津駅や津なぎさまちへはバスを利用する。 ・最近はランチ営業する飲食店が増えてきて、毎日のランチが楽しみになっている。気軽にお酒が飲める店が商店街に増えてきて、お店で知り合った違う会社の飲み友達もできた。

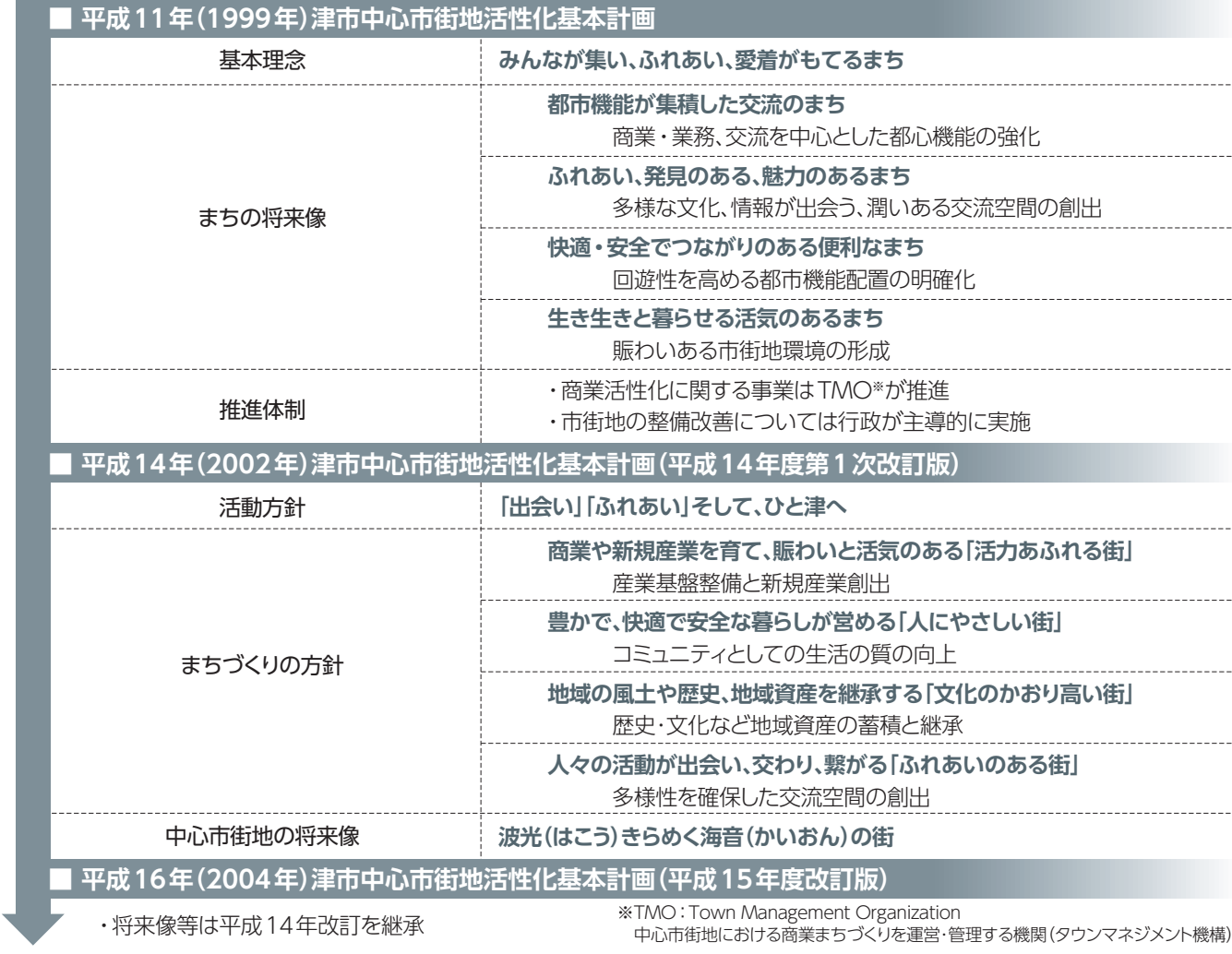
モデル	20年後のイメージ
地区に 働きに来る人 空き店舗でレストラン開業	・町並みや商店街の雰囲気の良さ、出店しやすい環境が気に入り、大門の空き店舗を借りた。 ・借りるにあたっては、まちづくり会社が、家主さんや商店街との間を丁寧につないでくれた。 ・子ども連れのファミリーや、お年寄りの夫婦が気軽に来店できるようなカジュアルフレンチの店。ランチ、ディナーの他、ママ友グループのカフェ利用もある。 ・最近は、近所でマルシェなども増え、サンドイッチなどの軽食で出店している。
地区に 働きに来る人 大門でアルバイトをする 大学生	・個性的な商店が連なる大門で働きたいと考え、3年生になって、アルバイトを始めた。 ・アルバイト先へは、自転車で移動するが、広い歩道に自転車通行空間が設けられており安全に通行できる。 ・大学の研究の一環でDXを活用したまちづくりの実践場所を探していたところ、アルバイト先の店舗が積極的に協力してくれることになり、まち全体で実験的に取り組んでいる。 ・多くの先進企業が立地し、津の経済の中心地となっている大門・丸之内地区で就職活動を開始した。
地区に 訪れる人 市内の学校に通う高校生	・津リージョンプラザで勉強したり、お城公園でダンスの練習を日常的にしている。商店街のイベントの時には、ダンスを披露させてもらっている。 ・最近は丸之内の商店街でアルバイトもするようになり、地元の大人の人にいろいろ教えてもらうようになり、今後の進学や就職の相談にも乗ってもらっている。 ・これまで地元のことにほとんど興味がなかったが、大門や丸之内に出入りするようになり、津のことが少しずつ好きになってきた。
地区に 訪れる人 週末遊びに来る市内居住の家族	・お城公園や観音公園の花がとてもきれいなので、週末は家族で来るようになった。 ・お城公園で子どもたちは走り回って遊び、商店街で食べ歩きし、ランチを食べて、百貨店に寄って夕食の惣菜を買うのが定番になっている。夫婦で訪れる時は、カフェでのんびり過ごす。 ・自家用車で来ているが、駐車場は平面で区画も広く、駐車しやすい。電気自動車なので、駐車場の高速充電器がとても便利だ。
地区に 訪れる人 県外からの観光客	・伊勢志摩を巡るため、九州から津なぎさまちを経由して津市に到着。1泊目を大門のホテルに宿泊した。 ・チェックイン後は観音寺、津城跡、商店街を散策。商店街ではおいしいお菓子を食べながら歩き、夕食は津の名物のうなぎと津ぎょうざをはしごして食べた。 ・翌日は、三重会館から津駅まで自動運転のバスで移動し、MieMu、美術館を巡った。 ・高速船や近鉄電車、バス、商店街の買物などは「MaaS」のアプリですべて利用できた。

1.これまでのまちづくりの経過・振り返り

(1)津市中心市街地活性化基本計画に基づく取組

平成10年に中心市街地活性化法が制定され、市町村合併前の旧津市においては、平成11年に同法に基づく津市中心市街地活性化基本計画(計画期間は、2回の改定を経て平成18年まで)を策定し、主に商業振興を目的とした取組を実施してきました。

(ア)計画の経過



(イ)津市中心市街地活性化基本計画に基づく事業

<市街地の整備改善事業>

事業名	事業内容・実績	実施主体
丸之内地区市街地再開発事業	権利者組織「丸之内地区再開発促進協議会」において事業計画を検討、中止決定	協議会
商業地の容積率の上乗せ	津港跡部線沿線(丸之内地区)の容積率引き上げ(400%→500%)	市
センターパレスへの公共公益施設導入事業	市民活動センター及び社会福祉協議会事務所を開設	市
三重会館の建替え事業	H12.2完成	民間
お城公園再整備事業	園路、観光バス駐車場など順次整備。市民団体による植樹や清掃活動の場となる	市
観音公園の再整備	地元組織との協議を行いながら、バリアフリー・トイレを整備	市

<商業等の活性化事業>

事業名	事業内容・実績	実施主体
空き店舗対策コーディネート事業	大門大通り商店街内に1店舗出店誘致	まちづくり会社
空き店舗対策プロデュース事業 (街の駅「iPLAZA」運営事業)	市民活動団体の事業参加窓口として、街の駅「iPLAZA」を運営	まちづくり会社
空き店舗対策チャレンジショップ	チャレンジショップとして利用する店舗の条件調整がつかず事業凍結	まちづくり会社
カード事業 (多機能カードの買物便利サービス事業)	導入に至らず (システム研究、導入への店舗調査実施)	まちづくり会社
ループバス事業	採算確保できず事業凍結(調査研究の実施)	まちづくり会社
宅配事業	試行の結果、事業化への課題が明らかになり事業凍結 (実験事業の実施)	まちづくり会社
情報発信事業	情報紙4回発行。ホームページ開設 スタッフ向け情報紙発行	まちづくり会社
アトラクション供給事業	イルミネーション・コンテストの実施	まちづくり会社
市民参加事業	中心市街地マーケティング調査の実施 タウンミーティング3回実施	まちづくり会社
津のまちギャラリー事業	空き店舗を活用した歴史資料、写真等を展示	商店街
高虎まちづくりサミット交流事業	隔年で都市間交流を行うとともに、商店街交流を実施	商店街
おこせ火活用事業	七夕、津まつり、高虎楽座などのイベントに活用	商店街
高虎楽座	年2回、フェニックス通りを会場として、楽市楽座を開催	運営協議会
花いっぱい事業	各商店街のイメージフラワーによる装飾	商店街
夜店開催事業	7月の土曜日に夜店を開催	商店街
駐車料金助成事業	大門・だいたて駐車場での1時間駐車無料サービスの実施	商店街
五十市開催事業	商店街での生鮮製品の市を5・0日に開催	商店街
七夕事業	七夕笹流し事業と商店街の七夕装飾	青年会議所・商店街
まねき市開催事業	第1・3金曜日に市を開催	商店街
インターネットHP発信事業	商店街が独自にホームページによる情報発信	商店街
モニュメント設置事業	国道23号歩道への郷土の偉人のモニュメント設置	商店街
高虎まつり事業	商店街売り出しの実施	商店街
大門チャレンジショップ事業	事業希望者への出店支援施設の運営を実施	民間
大門公設市場整備事業	商店街施設を利用し、生鮮市場を整備(毎木・金・土営業)	商店街
大門フリーマーケット	第1日曜に商店街においてフリーマーケットを開催	商店街
唐人資料館の整備、観光ルートの設定	県無形文化財の「唐人おどり」の資料館を空き店舗に整備	商店街・観光協会

<その他中心市街地活性化のための事業>

事業名	事業内容・実績	実施主体
バスカード等促進事業	バス料金プリペイドカードの普及	交通事業者
低床バス車両導入事業	中心市街地と医療・福祉施設等を結ぶ路線における導入促進	交通事業者
国道23号のバス停の改良	栄町三丁目から岩田橋までのバス停における屋根、ベンチ等の改良	交通事業者

※津市中心市街地活性化基本計画(平成15年度改訂版)資料より、大門・丸之内関連部分の主な事業結果(H16.3時点)を掲載。計画策定前から実施の事業も含む。



（２）市町村合併以降の中心市街地活性化の取組

平成18年1月1日の市町村合併以降は、交流施設の設置や官学連携の取組等、中心市街地活性化のための事業を実施してきました。

＜平成18年～＞

（ア）中心市街地活性化に係る事業

事業名	事業内容・実績
津市まん中交流館設置	津センターパレス地下に文化機能、健康づくり機能及び勤労者対策機能をもった交流施設を設置
中心市街地活性化 チャレンジショップ事業	商店街の空き店舗を借り上げ、学生や起業を目指す方々のチャレンジショップや活動、展示スペースを設置
がんばる商店街集客促進事業	講演会、高校生フォトコンテスト、写真展示、高校生写真セミナー、物産シンポジウム、スタンプラリー等を実施
中心市街地ウォーク事業	中心市街地にある名所・旧跡等を巡るウォークイベントを開催
中心市街地活性化 オープンディスカッション	三重大学地域戦略センターと連携し、自由に意見交換できる場として「中心市街地活性化オープンディスカッション」を実施

（イ）中心市街地活性化オープンディスカッション提言書に基づく事業

＜平成25年度～平成26年度＞

①中心市街地活性化タスクフォース事業

事業名	事業内容・実績
中心市街地活性化 タスクフォース事業	「町あるき」「にぎわいスポット」「情報発信」「商店街連携」に分かれて活動
	「津うリズムチーム」「大門☆夢かなえ隊」「ツウのサロンチーム」「津観音と松阪市での活性化チーム」「津学生情報室(TGJ)」に分かれて活動

②学生による情報発信事業

事業名	事業内容・実績
情報誌「LOUPE」の作成	学生による情報発信事業として、学生のニーズを反映させた「学生による学生のための」冊子を作成

③中心市街地にぎわい創出事業

事業名	事業内容・実績
中心市街地にぎわい創出事業	各種セミナー・シンポジウム・イベント開催

④にぎわいスポット事業(平成25年度) 大門いここ広場運営事業(平成26年度)

事業名	事業内容・実績
大門いここ広場運営	未就学児と保護者の憩いの場としてオーデンビルにオープン ※H27～商店街にぎわい創出事業で継続

⑤商店街魅力発信・学生連携活性化事業

事業名	事業内容・実績
「津う Walker」の発行	津市の中心市街地等の魅力を集め発信する情報誌を発行

⑥中心市街地チャレンジショップ事業(平成25年度) 商店街魅力発信・学生連携活性化事業(平成26年度)

事業名	事業内容・実績
「カフェほのぼへの」実施	三重短期大学と三重大学の連携により1日限定のカフェを実施 ※H27～商店街魅力発信・学生連携活性化事業で継続

＜平成27年度～＞

①商店街にぎわい創出事業

事業名	事業内容・実績
中心市街地活性化ツウのサロン事業	各種団体によるイベント等を実施 (H29～R1は商店街にぎわい創出活動支援事業として実施)
中心市街地新価値創造道場事業	商店街次の担い手養成塾(H29からは商店街等活性化支援事業として実施)
商店街等活性化支援事業	空き地・空き店舗や実店舗の商店主等へのヒアリング・アンケート調査、起業を目指す方をターゲットにした講義を実施
大門いここ広場運営事業 (H25からH30)	未就学児と保護者の憩いの場としてオーデンビルで運営 (R1からは地域子育て拠点事業補助金を活用して実施)
学生による情報発信事業	情報誌「LOUPE」の作成(H25から継続)
津市まん中広場等交流イベント業務	津市まん中広場を活用した交流イベントを実施。また、近隣地域の魅力的なスポットやお店を掲載した周遊MAPを作成
中心市街地ウォーク事業	中心市街地にある名所・旧跡等を巡るウォークイベントを開催

②商店街魅力発信・学生連携活性化事業

事業名	事業内容・実績
「カフェほのぼへの」実施	三重短期大学と三重大学の連携により1日限定のカフェを実施(H25から継続)
空き店舗等の活用による津の魅力発信	あのつ画廊と連携し、展示会を実施
商店街店主の似顔絵展	商店街と高田短期大学の連携により、商店街店主等の似顔絵ポスターを作成・展示
商店街まちなかギャラリー	商店街全体をギャラリー化し、店先やショーウィンドウに幼稚園児が描いた絵画を展示
商店街まちなか歴史マップの設置等	商店街まちなか歴史マップ(案内看板)、まちなか不思議ポスター、まちなかスタンプラリーの実施



2. 津市の関連計画における大門・丸之内地区の位置付け

(1) 過去の津市都市マスタープランにおける位置付け

過去の津市都市マスタープラン(平成10年策定及び平成22年策定)において当地区は次のとおり位置付けられていました。

■津市都市マスタープラン【平成10年策定】

《大門・丸之内地区に係る土地利用計画》

- ・国道23号及び津港跡部線沿道の商業地においては、容積率の見直し(100%の上乗せ)を行い土地の高度利用による商業・業務施設の集積を誘導します。

《大門・丸之内地区に係る地域別まちづくり計画》

- ・丸之内地区においては、商業・業務施設、駐車場、周辺道路の拡幅等の整備及びお城前公園の再整備等都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業を促進します。また、整備にあたっては、周辺の景観に配慮します。
- ・三重会館については、業務等の都心機能を高めるとともに、都心に訪れる人々の交流空間を有し、都心の新たなランドマークともなる施設への建替を促進します。
- ・丸之内地区市街地再開発事業にあわせて(仮称)丸之内お城前線の整備を推進します。
- ・丸之内地区では、市街地再開発事業にあわせて、お城東駐車場の立体化を図ります。
- ・大門・丸之内地区の街づくりと一体となった地下駐車場や広幅員道路の路上の活用について検討します。
- ・極楽橋ポンプ場に隣接する公有水面については、一部埋立てによる船だまりと一体となった公園の整備に努めます。
- ・お城公園の再整備については、歴史・文化を生かしたまちづくりに配慮しながら、四季を通じて楽しめる花の植栽など明るく利用しやすい公園整備を推進します。
- ・観音公園の、小動物園跡地について、時代や環境の変化に対応した望ましい再整備を推進します。
- ・丸之内地区第一種市街地再開発事業にあわせて、お城前公園の再整備を促進します。
- ・国道23号沿道の丸之内周辺においては、津城址に近接していることから、歴史・文化を感じさせる景観形成を図ります。

■津市都市マスタープラン【平成22年策定】

《大門・丸之内地区に係る市街地等形成の方針》

- ・回遊性の向上や滞留時間の延長等を図るため、商業機能の活性化や業務機能の強化に努めるとともに、豊富な歴史・文化資源と調和し、それぞれが相乗効果を生み出すことができるよう、本市の賑わい創出の拠点としての整備再生に努めます。
- ・都市型住宅など、当該地域に応じた都心居住の推進を図るとともに、日常生活買回り品を供給する商業施設や医療機関、公共施設の集積など、生活利便施設等の維持確保に努めます。
- ・丸之内地区の国道23号における、あんしん歩行エリアの形成に向けた取組を支援します。
- ・中心市街地の活性化はもとより、新都心軸の形成に向けた新たなまちづくりの展開にも資するよう、津センターパレスの望ましいあり方やその具体的な方策について、幅広い観点から検討を進めます。
- ・市本庁業務機能の集約化、さらには老朽化する津中央公民館等の更新等も見据えつつ、津警察署跡地、県営住宅跡地への複合的な施設等について、平成25年度を目途として一体的な整備を進めます。

- ・津城跡(お城公園)周辺においては、市民の機運の高まりを踏まえつつ、津城の復元に向けた取組を進めるとともに、谷川士清旧宅、津観音をはじめとした歴史・文化資源等を活かした魅力的な都市空間の形成をめざします。
- ・恵まれた歴史・文化資源等と連携したまち歩きをはじめ、多様なイベント等の展開を図るとともに、津市まん中交流館の活用も促しながら、多彩なシティプロモーションを行うなど、より一層の魅力づくりを進めます。
- ・大門・丸之内地区については、津城跡(お城公園)や津観音など歴史景観と多様な都市施設が集積した都市景観の調和を図るなど、集客と賑わいにつながる魅力的な景観の形成に努めます。
- ・本市の生涯学習活動の中核的な役割を担う津中央公民館の建て替えに向けて、施設の規模や場所等について検討を進めます。

(2) 現行計画上の位置付け

現行の津市都市マスタープランにおいて当地区は以下のとおり位置付けられています。

■津市都市マスタープラン【現行 平成30年策定】

《大門・丸之内地区に係る市街地等形成の方針》

- ・津新町駅・大門・丸之内周辺については、本市の都市核として、住民生活に不可欠な行政サービス機能や生活利便施設などの適切な維持・誘導を図ります。また、豊富な歴史・文化資源や、商業・業務系施設が多く立地するなど、多様な交流機能を有する地域性を活かし、回遊性の向上や滞留環境の充実など、にぎわいの創出に努めます。
- ・津城跡(お城公園)については、石垣の修理を進めるなど、史跡の適切な維持管理を行い、魅力的な都市空間の形成を進めます。
- ・丸之内周辺については、「津市景観計画」に基づき、津城跡(お城公園)など歴史的景観と公共公益施設や商業・業務施設が集積した、都市景観との調和を図った景観形成を進めます。
- ・津なぎさまち・フェニックス通り地区については、「津市景観計画」に基づき、本市の海の玄関口につながる地区として、また、海へと向かうシンボルロードにふさわしい景観形成を進めます。

■津市立地適正化計画【平成30年策定、令和3年改訂】

- ・大門・丸之内地区は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域である「都市機能誘導区域(津新町駅周辺地区)」に設定。



3. 未来ビジョン策定の経過

<設置要領>

津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会設置要領

(設置)

第1 津市大門・丸之内地区(以下「地区」という。)における未来ビジョンの策定に向けた協議等を行うため、津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2 委員会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 地区における未来ビジョンの策定に関すること。
- (2) 地区における未来ビジョンに基づく取組に関すること。
- (3) その他地区における未来ビジョンに関すること。

(構成等)

第3 委員会の委員は、次の者から構成し、市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする、又は活動に関心を有する組織等に属し、当該組織等から推薦を受けた者
- (2) 国土交通省及び三重県の職員のうち、これら機関等から推薦を受けた者
- (3) その他市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4 委員の任期は、委嘱又は任命の日から、当該委嘱又は任命の日の属する年度の末日までとする。なお、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期についても同様とする。

(委員長及び副委員長)

第5 委員会に委員長及び副委員長各1人を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6 委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

(分科会)

第7 委員会には、第2に掲げる所掌事項に関し、都市づくりの課題、テーマ等に応じて協議等を行うため、複数の分科会を置く。

2 分科会員は、第3の(1)に掲げる組織等及び第3の(2)に掲げる機関等から推薦を受けた者並びにその他市長が必要と認める者から構成し、市長が委嘱又は任命する。

3 分科会には分科会長及び副分科会長各1人を置き、分科会員の互選により定める。

4 分科会長は、当該分科会の会務を総理する。

5 副分科会長は、分科会長を補佐し、分科会長に事故あるときは、その職務を代理する。

6 分科会の会議は、必要に応じて分科会長が招集し、分科会長が当該分科会の議長となる。

(意見等)

第8 委員会及び分科会の会議は、必要があると認めるときは、専門的な知識又は経験を有する者その他必要と認める者を会議に出席させ、意見又は助言等を求めることができる。

(庶務)

第9 委員会の庶務は、都市計画部都市政策課において処理する。

(雑則)

第10 この要領に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

- 1 この要領は、令和4年4月27日から施行する。
- 2 この要領の施行後最初に開かれる委員会及び分科会の会議は、第6の1及び第7の6の規定にかかわらず、市長がこれを招集する。

<委員名簿>

(敬称略)

組織名等	役職等	氏名	備考
株式会社まちづくり津夢時風	代表取締役社長	辻 正 敏	委員長
津商工会議所	顧問・常議員		
株式会社津センターパレス	常務取締役	草 深 泰 幸	副委員長 令和4年6月30日まで
	代表取締役専務	藤 牧 和 弘	副委員長 令和4年7月1日から
敬和地区自治会連合会	会長	岡 田 正 幸	
養正地区自治会連合会	副会長	若 原 暁	
公益社団法人津青年会議所	副理事長	茂 知 野 公 宏	令和4年8月31日まで
		川 口 敏 史	令和4年9月1日から
津市大門大通り商店街振興組合	理事長	三 宅 公 子	
津市大門商店街商業協同組合	代表理事	中 村 麗 代	
丸之内商店街振興組合	理事長	寺 家 光 弘	
岡三証券株式会社	津支店 理事・支店長	尾 崎 晋	
株式会社NTT ファシリティーズ	東海支店長	豊 田 耕 造	令和4年7月1日まで
		木 下 学	令和4年7月2日から
株式会社津松菱	常務取締役 営業本部長	川 合 正	
株式会社百五銀行	本店営業部 副部長 兼 大門町出張所長 兼 津市役所出張所長	松 田 尚 之	令和4年7月7日まで
		中 村 慎 吾	令和4年7月8日から
三交不動産株式会社	開発事業本部 賃貸事業部部長	辻 伸 久	
Hotel 津 Center Palace	総支配人	川 口 範 一	
三重交通株式会社	取締役	神 谷 昭 彦	
公募委員		岩 田 英 里	
公募委員		奥 田 博 貴	
公募委員		平 西 明 日 香	
国土交通省中部地方整備局三重河川国道事務所	副所長	藤 原 弘 典	
三重県	県土整備部次長	古 澤 忠 士	
津市	都市計画部長	宮 田 雅 司	
津市	商工観光部長	福 森 稔	

<オブザーバー等>

専門的な知識又は経験を有する有識者等

(敬称略)

組織名等	役職等	氏名
三重大学	大学院工学研究科 教授	浅 野 聡
三重短期大学	生活科学科 教授	小 野 寺 一 成
独立行政法人 都市再生機構 中部支社	都市再生業務部 まちづくり支援室 室長	南 木 宏 和

その他意見又は助言を求める企業等

組織名等		
中部電力パワーグリッド株式会社	三重県警察津警察署	学校法人藤田学園
東邦ガスネットワーク株式会社	西日本電信電話株式会社	津商工会議所青年部
大和ハウス工業株式会社	一般社団法人津市観光協会	財務省 東海財務局 津財務事務所



<分科会員名簿>

経済活性化、地域資源の活用分科会 (敬称略)

組織名等	役職等	氏名	備考
株式会社津松菱	営業推進部 部長	奥 山 元 彦	分科会長
Hotel 津 Center Palace		新 堂 洋 一	副分科会長
津市大門大通り商店街振興組合	副理事長	村 田 敦 也	
津市大門商店街商業協同組合	理事	高 野 英 一	
丸之内商店街振興組合	事務局長	岡 本 恒	
株式会社津センターパレス		豊 田 真	
公募委員		岩 田 英 里	
公募委員		奥 田 博 貴	
公募委員		平 西 明 日 香	
津市都市計画部都市政策課	課長	酒 井 亮	
津市商工観光部商業振興労政課	課長	山 口 尚 利	

未来志向の都市づくり分科会 (敬称略)

組織名等	役職等	氏名	備考
津商工会議所	中小企業相談所専門相談センター長	須 川 正 之	分科会長
三重交通株式会社	バス営業部 部長	寄 詰 真 也	副分科会長
養正地区自治会連合会	玉置町自治会会長	川 合 幸 児	
岡三証券株式会社	津支店主任	大 西 香 穂	
株式会社NTTファシリティーズ	東海支店 エリアリレーション推進室	高 橋 絢 子	
公募委員		岩 田 英 里	
公募委員		奥 田 博 貴	
公募委員		平 西 明 日 香	
国土交通省中部地方整備局三重河川国道事務所	道路管理第一課占用係	鵜 飼 真 帆	
三重県県土整備部道路企画課	調査係長	葉 山 怜	
津市都市計画部都市政策課	課長	酒 井 亮	
津市商工観光部商業振興労政課	課長	山 口 尚 利	

エリアの価値向上分科会 (敬称略)

組織名等	役職等	氏名	備考
公益社団法人津青年会議所	総活躍社会確立委員会委員長	金 峰 知 彦	分科会長 令和4年12月31日まで
	事務局長	前 川 宏 文	分科会長 令和5年1月1日から
株式会社まちづくり津夢時風	事務局担当	若 松 雅 徳	副分科会長
敬和地区自治会連合会	副会長	三 澤 直 樹	
株式会社百五銀行	株式会社百五総合研究所 研究員	服 部 諒	
三交不動産株式会社	事業開発部 主任	黒 田 崇 郁	
公募委員		岩 田 英 里	
公募委員		奥 田 博 貴	
公募委員		平 西 明 日 香	
三重県県土整備部都市政策課	技師	鈴 木 聡 一	
津市都市計画部都市政策課	課長	酒 井 亮	
津市商工観光部商業振興労政課	課長	山 口 尚 利	

<会議等の開催経過>

年月日	会議等	会場
令和4年 5月26日(木)	策定委員会【第1回】	津市センターパレスホール
7月19日(火)	未来志向の都市づくり分科会【第1回】	津市中央公民館ホール
7月20日(水)	経済活性化、地域資源の活用分科会【第1回】	津市中央公民館ホール
7月20日(水)	エリアの価値向上分科会【第1回】	津市中央公民館ホール
8月8日(月)	分科会勉強会【第1回】	津市中央公民館会議室
8月18日(木)	分科会勉強会【第2回】	津リージョンプラザ会議室
8月21日(日)	大門・丸之内地区 未来のカタリバ	津商工会館会議室
8月25日(木)	未来志向の都市づくり分科会【第2回】	津市中央公民館ホール
8月30日(火)	経済活性化、地域資源の活用分科会【第2回】	津市中央公民館ホール
8月30日(火)	エリアの価値向上分科会【第2回】	津市中央公民館ホール
9月27日(火)	策定委員会【第2回】	津市センターパレスホール
10月24日(月)	分科会勉強会【第3回】	津市役所本庁舎会議室
11月10日(木)	経済活性化、地域資源の活用分科会【第3回】	津市役所本庁舎会議室
11月11日(金)	エリアの価値向上分科会【第3回】	津市役所本庁舎会議室
11月11日(金)	未来志向の都市づくり分科会【第3回】	津市役所本庁舎会議室
12月20日(火)	策定委員会【第3回】	津市センターパレスホール
令和5年 1月31日(火)	分科会勉強会【第4回】	津リージョンプラザ会議室
3月20日(月)	策定委員会【第4回】	津市センターパレスホール

大門・丸之内の未来に向けて



津市大門・丸之内地区
未来ビジョン策定委員会
委員長 辻 正敏

このビジョンづくりの取組は、令和4年(2022年)5月26日に「津市大門・丸之内地区未来ビジョン策定委員会」を設置すると共にスタートしました。これまでに策定委員会4回、分科会3回を開催し、活発な議論のもと進めてまいりました。特に分科会は3グループに分けると共に、策定委員会委員の各構成組織から実務を担っていただいている若手や女性にも積極的なご参加をいただき、それぞれのグループから斬新なアイデアを持ち寄って議論し検討が重ねられました。私も毎回欠かさず、それぞれの会議に参加させていただきました。

しかし分科会という限られた会議の中では時間が足りず、分科会員からの「もっとまちづくりを勉強し、知識を持ったうえで議論したい」という声を受けて、分科会員有志によります勉強会も何度か開催いたしました。委員会に関わってみえない市民の方々の意見を聴かせていただく「カタリバ」も開催させていただきました。すべてのご参加いただいた皆様がとても熱心に取り組んでいただいたと感じております。また机上だけにとどまらず、分科会全体に呼び掛け、実際に外に出て行う「まち歩き」など分科会独自の活動も生まれました。何より勉強会や「まち歩き」で分科会の枠を超えた横のつながりが出来たことは良かったと思っています。未来ビジョンの完成は、委員会の大きな成果ですが、皆さんとの新しいつながりが生まれ、そのつながりがさらに深いものになっていったことが更に大きな効果であり、今後まちづくりを進めていく上において強力な推進力となると確信しています。

ここに全ての委員の皆さん、市民として意見をいただいた方々と共に議論してまいりました「未来ビジョン」を取りまとめることが出来ました。関わっていただいたすべての皆さん、ご意見をくださった方々に心からの感謝を申し上げたいと存じます。

これからが大切です。エリアプラットフォーム「大門・丸之内 未来のまちづくり」が上手く機能し、日本のどこにもない、津市大門・丸之内の独自のまちづくりを進めていかなければなりません。今までにご意見をいただき、お知恵をお借りしてきた皆様と今後も一緒に進めていくことができれば幸いです。どうか長くお力添えをいただきますようお願いし、お礼の挨拶いたします。

MEMO

[illegible]

津市大門・丸之内地区 未来ビジョン

令和5年(2023年)3月

策 定：エリアプラットフォーム「大門・丸之内 未来のまちづくり」

事務局：津市都市計画部都市政策課・商工観光部商業振興労政課

津市大門・丸之内地区 未来ビジョンは国土交通省の官民連携都市再生推進事業制度要綱に規定する未来ビジョンです。